

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen UGGLESÄV 79

769627-7081

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen UGGLESÄV 79, 769627-7081, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna med bostadsrätt.

Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2015-12-21 och stadgarna registrerades 2014-03-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningens årsstämma hölls 2025-06-11.

Ekonomi har varit fortsatt påverkad av den höga inflationen och de höga räntekostnaderna. Den större delen av föreningens bolån är fortfarande bundet till en ränta på 2,45%.

Under året har kostnader för räntor och drift fortsatt stiga och styrelsen har följt föreningens ekonomi noggrant. Styrelsen tog i början av året ett beslut att höja avgiften från 2025-06-01 med 5%.

2025 byggdes utrymme för nya sopkärl utomhus.

Ingen försäljning/överlåtelse av lägenheter skedde under 2025.

Styrelse och övriga funktionärer

Föreningens styrelse har under verksamhetsåret bestått av följande 3 ledamöter.

Behnam Rezaei	Ordförande
Pia Fryksdahl	Kassör
Katarina Pettersson	Sekreterare

Valberedning: Cecilia Norén (sammankallande) och Madelene Carlsson.

Förvaltning har skett i egen regi. Bokföring och ekonomisk redovisning har hanterats med hjälp av externa redovisningstjänster.

Styrelsen har haft totalt 5 protokolförda möten under verksamhetsåret.

Medlemsinfo:

Antal lägenheter: 9 st

Antal medlemmar per 2025-01-01: 13 st

Antal medlemmar per 2025-12-31: 12 st

Fastigheten Partille Ugglum 186:2

Adress:	Göteborgsvägen 79, 433 63 Sävedalen
Tomtareal:	1189 kvm
Boarea:	718,6 kvm
Biarea:	325 kvm, varav förråd 264 kvm och trapphus 61 kvm
Källare:	Föreningslokal, bastu, cykelrum, lägenhetsförråd och teknikutrymmen
Byggnadsår:	2015

Uppvärmning: Bergvärmepump
Taxeringsvärde: 12.114.000 kronor

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen. Byggnaden har bredbandsanslutning via fiber från Telia och i månadsavgiften ingår Telia Triple Play med TV-Paket Lagom. Internet 100/100 och bredbandstelefon.

Boarean om 718,6 kvm fördelas på 9 lägenheter enligt följande:

3 st lägenheter: 3 rum och kök på 68,6 kvm
2 st lägenheter: 3 rum och kök på 79,2 kvm
1 st lägenhet: 3 rum och kök på 78,4 kvm
2 st lägenheter: 4 rum och kök på 92,3 kvm
1 st lägenhet: 4 rum och kök på 91,4 kvm

Parkering: Totalt finns det tio parkeringsplatser varav fyra av dem med laddningspunkter för elbilar. Varje bostadsrätt har upplåtelse till varsin p-plats och en p-plats är gästparkering.

Allmänna upplysningar

Föreningen är ett privatbostadsföretag och äger sin mark.

Underhållsplan

Vårt hus är fortfarande relativt nybyggt och därav har det inte funnits en underhållsplan. För att vara väl förberedda för kommande underhålls-/renoveringsbehov har Styrelsen påbörjat arbetet med att ta fram en sådan under 2025.

Underhållsfond Avsättning till fond för yttre underhåll, s.k. "Yttre fond" sker enligt föreningens stadgar med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Marknadsvärden

Inflyttning i fastigheten skedde i december 2015. Vad gäller fastighetens värde som förvaltningsobjekt, vilket är av intresse hänsyn taget till en jämförelse med fastighetens bokförda värde, så har ingen extern värdering ännu gjorts.

Övrigt

Underhållskostnaden finns inte idag men för att skapa marginal för framtida finansiering, och därmed om möjligt undvika extern finansiering av fastighetens underhåll har styrelsen därför beslutat att avsätta motsvarande belopp, 100 kronor/kvm och år eller 72.000 kronor/år till ett särskilt underhålls- och investeringskonto.

Amortering/belåning

Amortering enligt plan är 1% av ursprungslånet eller 80.000 kronor/år. Under 2025 har ingen amortering genomförts eftersom föreningens lån fortsatt varit amorteringsfria. Styrelsen bedömer dock att möjlighet till amortering kan finnas under kommande år om ekonomin tillåter.

Nettolåneskuld: Traditionellt redovisar bostadsrättsföreningar sin externa låneskuldsättning som skuld till kreditinstitut m.fl./kvm lägenhetsyta (=belåning). Detta bl.a. för att föreningens skuldsättning som ett objektivet mått skall kunna jämföras av externa bedömare som finansiärer, mäklare, andelsköpare m.fl. I detta allmänt accepterade nyckeltal tas dock ingen hänsyn till storleken på vare sig föreningens kassa- eller bankmedel eller dess finansiella placeringar.

Styrelsen för Brf Ugglesäv 79 anser dock att nettoskulden (= extern låneskuldsättning justerat med föreningens likvida medel och placeringar) ger en mer relevant bild av föreningens verkliga skuldsättning, och redovisar därför denna parallellt.

Arsavgift

Pga. kraftigt ökade bolåneräntor och driftskostnader höjdes avgiften med 5% 2025-06-01.

Räntekänslighet

Se nyckeltal samt redovisning av låneförfallen.

Flerårsöversikt

Nya nyckeltal - definition

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta. Med skuld menas föreningens lån och med totalyta räknas alla ytor som föreningen tar ut avgift eller hyra för.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad (värme, el, vatten) dividerad med totalyta.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med alla ytor upplåtna med bostadsrätt i fastigheten, t. ex. bostäder och lokaler.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	532 702	516 072	483 608	452 689
Resultat efter finansiella poster	-193 418	-255 665	-251 411	-187 591
Soliditet, %	76	76	76	76
Årsavgift/kvm	741	718	666	625
Skuldsättning/kvm	10 188	10 188	10 188	10 326
Sparande/kvm	91	4	643	543
Räntekänslighet	14	14	15	
Energikostnad/kvm	118	126	141	122
Skuldsättn/kvm upplåten med BR	10 188	10 188	10 188	10 326
Årsavg andel i % av rörelseintäkt	100	100	84	100

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	24 655 000	506 882	-1 677 488
Avsättning underhållsfond		72 000	-72 000
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-193 418
Vid årets slut	24 655 000	578 882	-1 942 906

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital - 1 942 906 kronor disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-1 749 488
Årets resultat	-193 418
Totalt	-1 942 906
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-1 942 906
Summa	-1 942 906

Resultat

BRF redovisar årligen ett negativt resultat. Det beror på avskrivning av fastigheten motsvarande 1% av anskaffningsvärdet.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	532 702	516 072
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		532 702	516 072
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-265 537	-281 514
Styrelsearvoden		-11 403	-11 403
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-258 733	-258 733
Summa rörelsekostnader		-535 673	-551 650
Rörelseresultat		-2 971	-35 578
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 366	9 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-194 813	-229 109
Summa finansiella poster		-190 447	-220 087
Resultat efter finansiella poster		-193 418	-255 665
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-193 418	-255 665
Skatter			
Årets resultat		-193 418	-255 665

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	30 141 083	30 387 133
Inventarier, verktyg och installationer	7	14 250	26 933
Summa materiella anläggningstillgångar		30 155 333	30 414 066
Summa anläggningstillgångar		30 155 333	30 414 066
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		23	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 223	23 537
Summa kortfristiga fordringar		24 246	23 556
Kassa och bank			
Kassa och bank		488 667	430 326
Summa kassa och bank		488 667	430 326
Summa omsättningstillgångar		512 913	453 882
SUMMA TILLGÅNGAR		30 668 246	30 867 948

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda medlemsinsatser		24 655 000	24 655 000
Yttre reparationsfond		578 882	506 882
Summa bundet eget kapital		25 233 882	25 161 882
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 749 488	-1 421 824
Årets resultat		-193 418	-255 665
Summa fritt eget kapital		-1 942 906	-1 677 489
Summa eget kapital		23 290 976	23 484 393
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 320 882	7 320 882
Summa långfristiga skulder		7 320 882	7 320 882
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		47 091	44 933
Leverantörsskulder		-	7 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 297	9 908
Summa kortfristiga skulder		56 388	62 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 668 246	30 867 948

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-193 418	-255 665
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	258 597	242 948
	65 179	-12 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	65 179	-12 717
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-690	-1 802
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-6 147	-23 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 342	-37 949
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	58 342	-37 949
Likvida medel vid årets början	430 325	468 274
Likvida medel vid årets slut	488 667	430 325

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader 1% per år	100 år
-Maskiner och andra tekniska anläggningar 20% per år	5 år
-Inventarier, verktyg och installationer 20% per år	5 år

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Nettoomsättning

I förenings årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för TV, bredband/IP telefoni, sophämtning samt p-plats. Föreningens omsättning består av hyresintäkter från medlemmar d.v.s. årsavgift.

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Vatten/Sopor	44 843	41 475
Elkostnad	51 464	60 703
Städning	28 745	33 225
Trädgård	95	851
Internet mm	31 394	31 420
Administrationskostnader	2 973	2 536
Redovisningstjänster	35 019	29 206
Övriga driftkostn. fastighet	50 117	61 846
Samkväm mm.	3 001	3 355
Försäkring	17 886	16 897
Summa	265 537	281 514

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	2 575	7 990
Summa	2 575	7 990

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	194 813	229 109
Summa	194 813	229 109

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 605 000	32 605 000
	32 605 000	32 605 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 217 867	-1 971 817
-Årets avskrivning enligt plan	-246 050	-246 050
	-2 463 917	-2 217 867
Redovisat värde vid årets slut (Varav mark 8 000 000 kr)	30 141 083	30 387 133

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	103 821	80 071
-Nyanskaffningar		23 750
Vid årets slut	103 821	103 821
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-76 888	-64 205
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-12 683	-12 683
Vid årets slut	-89 571	-76 888
Redovisat värde vid årets slut	14 250	26 933

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder	7 320 882	7 320 882
	7 320 882	7 320 882
Lån 2.320.882 kr, ränta 2,649%, bundet till 2026-03-28		-
Lån 5.000.000 kr, ränta 2,450%, bundet till 2027-03-25		-

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda pantar och säkerheter:		
Fastighetsinteckning PARTILLE UGGLUM 186:2	8 000 000	8 000 000

Eventalförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Underskrifter

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Sävedalen



Behnam Rezaei
Ordförande
2026-05-06



Pia Fryksdahl
Kassör
2026-05-06



Katarina Pettersson
Sekreterare
2026-05-06

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2026



Maria Magnusson Giannourakis
Revisor

Kommentar:

Bostadsrättsföreningens resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.