

Årsredovisning för

Brf Ugglum 212:7

769608-2606

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter till resultaträkning	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ugglum 212:7, 769608-2606 får härmed avge årsredovisning för 2025

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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

Förening har sitt säte i Sävedalen, Partille kommun.

Verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ugglum 212:7

Adress: Frejavägen 13

Byggår: 2003/2004

Taxeringsvärde 11 568 000 kr varav byggnadsvärde 9 000 000 kr

Total boyta: 514 m²

Fastighetens areal: 600 m²

Föreningen äger fastigheten Ugglum 212:7.

I föreningen finns sex lägenheter och lägenhetsytorna fördelar sig enligt nedan;

Lägenhet 1001	70,0 kvm
Lägenhet 1002	81,0 kvm
Lägenhet 1003	81,0 kvm
Lägenhet 1004	70,0 kvm
Lägenhet 1101	106,0 kvm
Lägenhet 1102	106,0 kvm

Vid årets utgång var medlemsantalet 10 stycken fördelade på 6 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Bostadsrätterna.

Den ekonomiska förvaltningen har sedan 2019-07-01, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av FF-Fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK besiktning utförd med godkänt resultat.
Robotgräsklippare nyinstallerad av godkänd installatör.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Nya värmepannor planerade att installeras med 2 st per år 2026 , 2027, 2028.
Planerat årligt underhåll av samtliga 6 st värmepannor.
Avgiftshöjning med 2 % 20260101.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Thomas Fors

Ordinarie ledamöter

Vjekoslav Ljubas
Timmy Bolgert
Anita Byvald Fors
Ana Sosic Ljubas

Suppleanter

Helena Kihlberg

Valberedning

Styrelsen

Revisor

Mia Ottosson , Förtroendevald

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 3 stycken sammanträden hållits, och årsstämman hölls 2025-06-04.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm:

Avgiftens storlek kan skilja mycket mellan olika föreningar, och det kan tyckas märkligt.
Avgiften kan faktiskt vara allt mellan 100 och upp över 1000 kr per kvadratmeter och år!
Normalt brukar den dock ligga någonstans mellan 500 och 700 kr/kvm/år.

Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter:

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, vilken kan vara bidrag eller ersättningar från försäkring.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Genom att dela föreningens skulder med yta upptagen som bostadsrätt får man fram belåningsgraden för de objekten upptagna som bostadsrätt exkl. yta för extern uthyrning (hyresrätter).

Sparande per kvm:

Ett bra riktmärke för sparande är 200-300 kronor per kvadratmeter boyta och år.
Ta summan av årets resultat + avskrivningar +utrangeringar +kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är normala -väsentliga intäkter som inte är normala och dividera summan med antalet kvadratmeter boyta i föreningen så får du fram sparandet per kvadratmeter boyta.

Energikostnad per kvm:

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. Men det är ändå inte helt klart hur detta nyckeltal ska beräknas i praktiken. Troligen blir det fördelat med ett nyckeltal för bostadsyta och ett för lokalyta för att på så sätt kunna jämföra kostnaden med andra föreningar.
Räntekänslighet:

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. <5 Bra samt 5-9 Normal.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	621 876	616 856	477 841	416 166
Resultat efter finansiella poster	108 804	-150 855	-28 403	-147 037
Soliditet, %	60,7	60,1	61,6	61,4

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	1 187	1 187	918	787
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	100	99	92	
Skuldsättning	9 859	9 987	9 529	9 646
Sparande	296	247	12	
Elkostnad per kvm	240	256	265	378
Vattenkostnad per kvm	64	88	77	57
Energikostnad	305	344	341	
Räntekänslighet	8,31	8,42	10,38	

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 750 000	134 207	209 680	-150 855
Resultat disp enligt stämmobeslut			-150 855	150 855
Fonddisp enl årsstämmobeslut				
Årets resultat				108 804
Belopp vid årets slut	7 750 000	134 207	58 825	108 804

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	58 825
årets resultat	108 804
Totalt	167 629

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt föreningens stadgar ett belopp om minst 0,3% av taxeringsvärdet av föreningens fastighet	34 704
balanseras i ny räkning	132 925
Summa	167 629

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	621 876	616 856
Övriga rörelseintäkter		576	-12
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		622 452	616 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-228 352	-267 588
Övriga externa kostnader	3	-79 545	-315 794
Avskrivningar		-43 593	-43 593
Summa rörelsekostnader		-351 490	-626 975
Rörelseresultat		270 962	-10 131
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		231	2 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 389	-142 898
Summa finansiella poster		-162 158	-140 724
Resultat efter finansiella poster		108 804	-150 855
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		108 804	-150 855
Årets resultat		108 804	-150 855

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	12 674 910	12 708 417
Inventarier, verktyg och installationer	5	70 505	80 591
Summa materiella anläggningstillgångar		12 745 415	12 789 008
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	192 216	192 216
Summa finansiella anläggningstillgångar		192 216	192 216
Summa anläggningstillgångar		12 937 631	12 981 224
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9	9 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 096	20 028
Summa kortfristiga fordringar		19 105	29 753
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		303 979	212 353
Summa kassa och bank		303 979	212 353
Summa omsättningstillgångar		323 084	242 106
SUMMA TILLGÅNGAR		13 260 715	13 223 330

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 750 000	7 750 000
Fond yttre underhåll		134 207	134 207
Summa bundet eget kapital		7 884 207	7 884 207
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		58 825	209 680
Årets resultat		108 804	-150 855
Summa fritt eget kapital		167 629	58 825
Summa eget kapital		8 051 836	7 943 032
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	1 933 000
Summa långfristiga skulder		-	1 933 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	5 067 300	3 200 300
Leverantörsskulder		35 316	49 408
Övriga skulder		20 124	19 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	86 139	78 276
Summa kortfristiga skulder		5 208 879	3 347 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 260 715	13 223 330

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	108 804	-150 855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar	43 593	43 593
	152 397	-107 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152 397	-107 262
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	10 648	-10 810
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 419	1 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157 626	-116 360
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-66 000	235 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 000	235 500
Årets kassaflöde	91 626	119 140
Likvida medel vid årets början	212 353	93 212
Likvida medel vid årets slut	303 979	212 352

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Hysesintäkter p-plat	12 000	6 980
Årsavgifter bostäder	609 876	609 876
Summa	621 876	616 856

Den obligatoriska avgiften består av årsavgiften.
I den ingår el, vatten, bredband/TV samt sophantering.

Not 2 Driftskostnader

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Hiss	7 084	7 412
Reparation & Underhåll	46 478	32 861
El	123 503	131 591
Vatten	1 819	45 162
Sophantering	7 832	10 839
Försäkringspremie	22 889	21 541
Kabel-TV	8 403	8 402
Fastighetsskatt	10 344	9 780
Summa	228 352	267 588

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förbrukningsinventarier	0	21 675
Planerat underhåll	0	234 058
Bredband	18 945	18 886
Förvaltningsarvode	24 078	22 047
Övriga förvaltningskostnader	31 413	16 048
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	588	0
Bankkostnader	4 521	3 080
Summa	79 545	315 794

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 402 500	13 402 500
	13 402 500	13 402 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-694 083	-660 576
-Årets avskrivning enligt plan	-33 507	-33 507
	-727 590	-694 083
Redovisat värde vid årets slut	12 674 910	12 708 417
 Bokfört värde byggnader	 5 973 910	 6 007 417
Bokfört värde mark	6 701 000	6 701 000
	12 674 910	12 708 417

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	121 981	121 981
	121 981	121 981
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-41 390	-31 304
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-10 086	-10 086
	-51 476	-41 390
Redovisat värde vid årets slut	70 505	80 591

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Anskaffningsvärde	Marknadsvärde
Nordea International Fund - 14472348411	192 216	216 952
Redovisat värde vid årets slut	192 216	216 952

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek 3975 85 19387	2026-04-16	2,76	2 844 800	2 884 800
Nordea Hypotek 3975 86 10082	2026-12-17	2,68	1 933 000	1 953 000
Nordea Hypotek 3975 85 00783	2026-02-26	2,66	289 500	295 500
			5 067 300	5 133 300
Varav kortfristig del 1 år (nästa års amortering)			0	-20 000
Varav kortfristig del 1 år (för omförhandling nästkommande år)			-5 067 300	-3 180 300
Kvarstående långfristig del			0	1 933 000
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			0	-1 933 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	8 500 000	8 500 000
Summa ställda säkerheter	8 500 000	8 500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	19 723	12 185
Förutbetalda avgifter	52 838	51 822
Upplupna kostnader	13 578	14 269
	86 139	78 276

Underskrifter

Sävedalen, datum enligt digital signering
Årsredovisningen upprättad 2026-03-16

Thomas Fors
Styrelseordförande

Vjekoslav Ljubas
Styrelseledamot

Timmy Bolgert
Styrelseledamot

Anita Byvald Fors
Styrelseledamot

Ana Sosic Ljubas
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Mia Ottosson
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 mars 2026



ÅR 2025.pdf

(104106 byte)

SHA-512: 425ac03d5010baf2a75faf29808aff1d00e4
3191abf229e65347988e3e73fe75d4a5872d63d431f4b9
4e1da4b410823c8ac567f2711874268e1c2237f36878a

Underskrifter

2026-03-18 19:04:12 (CET)



Ana Susic Ljubas

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 16:54:40 (CET)



Anita Margreth Byvald Fors

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 16:58:09 (CET)



Folke Thomas Fors

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 11:59:49 (CET)



Timmy Bolgert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 15:22:38 (CET)



Vjekoslav Ljubas

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 12:30:31 (CET)



Mia Ottosson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 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:

9c43021f3fe10983a3786b9f17cabf749de14306f263529837823e391960d46ae834142f46c6f4add21211ab74fc923edb8011d6c2488787bc7f58784e93edc



Om detta kvitto

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i Brf Ugglum 212:7

Undertecknad, av Brf Ugglum 212:7 årsmöte utsedd revisor, får härmed efter slutförd granskning av Brf Ugglum 212:7 förenings räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat årsredovisningen, och andra handlingar som lämnar upplysning om Brf Ugglum 212:7 ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning, varför jag tillstyrker att årsmötet beslutar:

att balansräkningen och resultaträkningen fastställs samt att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sävedalen 

...Mia Ottosson.....

Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 mars 2026



revisionsberättelse .pdf

(627405 byte)

SHA-512: 1df57f65ecf4a51f32da4fd4bb8b0dd75ce2a
b20e423115ac27a0d7174a6bdf8f7f91e9a5279107e04e
8d21750dd3f9a9e253b4ff65ff61f69f2f558771fd908

Underskrifter

2026-03-19 14:50:26 (CET)



Mia Ottosson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 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:

b3a34f95151cee4cd488840d6378cb2e29882ccace4152348f6068ae856c1ea8cc4c04e2a251f62a1c6f4b8792f929cf8d110ea7d6c9b82e7f5da7c1623815d
c



Om detta kvitto

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