



ÅRSREDOVISNING

2025

Bostadsrättsföreningen Ulvsättra

Organisationsnummer 713200-0964



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ulvsättra med säte i Järfälla org.nr. 713200-0964 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lädersättra 3:1	1961-08-04	1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	143
18	förråd	200
11	garageplatser	208
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 273
1	lägenheter (hyresrätt)	73
Totalt 149 objekt		7 897

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 49 st 2 rok, 60 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Aldenbro	Ordförande	2018-06-05
Lars Nordin	Ledamot	2019-07-01
Maria Sundqvist	Ledamot	2016-05-05
Teresé Björnholm	Ledamot	2017-05-03
Sainey Persson	Ledamot	2023-06-02
Efrain Rodriguez	Suppleant	2023-06-02
Annica Gustafsson	Suppleant	2021-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Teresé Björnholm, Maria Sundqvist, Efrain Rodriguez samt Annica Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Nordin, Maria Sundqvist, Peter Aldenbro, Teresé Björnholm och Sainey Persson.

Revisorer har varit: Joakim Häll, Kungsbron BoRevision AB, vald av föreningen

Valberedning har varit: Berit Nilsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 5%. För 2026 höjdes årsavgiften med ytterligare 10%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-11.

Under 2025 har brandsäkerheten stärkts och samtliga rökluckor uppgraderats för att säkerställa full funktion vid brand.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Byte av samtliga tak och ventilationsaggregat på vind
2018	Stambyte i föreningen, och 3 fas till kök.
2025	Uppgradering rökluckor och brandskydd

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inget planeras utanför underhållsplanen. Detta på grund av rådande lågkonjunktur.

Styrelsen gör allt för att hålla nere kostnaderna.

Påbörjad process för att upphandla dränering hus 2 och 4 (hus 1 och 3 dränerade tidigare).

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	206	150	248	171	257
Skuldsättning, kr/kvm	6 332	6 653	6 809	7 106	7 501
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 806	7 041	7 206	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	255	242	229	226	145
Årsavgifter, kr/kvm	944	933	820	781	758
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	82	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	943	927	947	821	808
Nettoomsättning, tkr	7 448	7 134	7 051	6 492	6 367
Resultat efter finansiella poster, tkr	-436	-393	312	-253	421
Soliditet, %	19	19	19	18	18

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 121 078 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 206 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften från 2026 med 10%.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	703 387	0	0	703 387
Upplåtelseavgifter, kr	2 007 285	0	0	2 007 285
Underhållsfond, kr	3 947 679	0	-208 626	3 739 053
S:a bundet eget kapital, kr	6 658 351	0	-208 626	6 449 725
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 999 570	-392 626	208 626	5 815 570
Årets resultat, kr	-392 626	392 626	-435 838	-435 838
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 606 944	0	-227 212	5 379 732
S:a eget kapital, kr	12 265 295	0	-435 838	11 829 457

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 224 000 kr samt ianspråktagande skett med 432 626 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 606 944
Årets resultat, kr	-435 838
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 171 106

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-224 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	432 626
Balanseras i ny räkning, kr	5 379 732

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 447 672	7 133 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 360	3 700
Summa Rörelseintäkter		7 456 032	7 137 648
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 668 451	-4 476 888
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 065	-104 503
Personalkostnader	Not 6	-187 931	-173 869
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 549 325	-1 549 325
Summa Rörelsekostnader		-6 489 771	-6 304 585
Rörelseresultat		966 261	833 063
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	48 717	68 681
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 450 817	-1 294 370
Summa Finansiella poster		-1 402 100	-1 225 689
Resultat efter finansiella poster		-435 838	-392 626
Resultat före skatt		-435 838	-392 626
Årets resultat		-435 838	-392 626

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	58 688 940	60 238 265
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		58 688 940	60 238 265

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 400	1 400
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 400	1 400

Summa Anläggningstillgångar		58 690 340	60 239 665
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		38 350	98 136
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 701 868	2 182 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	203 657	201 995
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 943 875	2 482 197

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 065 086	1 041 120
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 065 086	1 041 120

Summa Omsättningstillgångar		4 508 962	4 523 317
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		63 199 302	64 762 982
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 710 672	2 710 672
Fond för yttre underhåll	3 739 053	3 947 679
Summa Bundet eget kapital	6 449 725	6 658 351

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 815 570	5 999 570
Årets resultat	-435 838	-392 626
Summa Fritt eget kapital	5 379 732	5 606 944

Summa Eget kapital

11 829 457 12 265 295

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	32 800 000	43 000 000
Summa Långfristiga skulder		32 800 000	43 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 200 000	8 200 000
Leverantörsskulder		304 469	202 004
Skatteskulder		24 082	39 435
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	24 874	23 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 016 420	1 032 901
Summa Kortfristiga skulder		18 569 845	9 497 687

Summa Skulder

51 369 845 52 497 687

Summa Eget kapital och skulder

63 199 302 64 762 982

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	966 261	833 063
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 549 325	1 549 325
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 549 325	1 549 325
Erhållen ränta	49 628	73 420
Erlagd ränta	-1 444 137	-1 295 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 121 078	1 160 386
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 373	-206 886
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	65 479	-222 323
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	60 106	-429 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 181 183	731 178
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 200 000	-1 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	-18 817	-468 822
Likvida medel vid årets början	4 222 935	4 691 757
Likvida medel vid årets slut	4 204 118	4 222 935

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 565 498	6 260 052
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	301 613	298 840
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	225 720	227 700
	Hyror bostäder	59 388	56 556
	Hyror garage och parkeringsplatser	237 895	238 707
	Hyror förbrukningsbaserad	929	0
	Hyror informationsöverföring	1 980	0
	Hyror övrigt	43 944	43 944
	Övriga primära intäkter	15 826	19 198
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 452 793	7 144 997
	Hysesbortfall	-5 121	-11 049
	<i>Summa</i>	-5 121	-11 049
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 447 672	7 133 948

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud för Tv-kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	8 360	3 700
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 360	3 700

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-838 938	-828 887
	Snö och halk-bekämpning	-154 297	-177 941
	Reparationer	-333 812	-762 817
	Planerat underhåll	-432 626	0
	Försäkringsskador	-77 400	0
	El	-823 665	-812 547
	Uppvärmning	-953 605	-858 686
	Vatten	-233 790	-195 000
	Sophämtning	-147 529	-206 475
	Fastighetsförsäkring	-57 486	-54 114
	Kabel-TV och bredband	-366 142	-360 497
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-224 850	-211 200
	Övriga driftkostnader	-24 311	-8 725
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 668 451	-4 476 888
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 936	-10 433
	Administrationskostnader	-20 201	-38 693
	Extern revision	-2 500	-24 000
	Medlemsavgifter	-15 490	-8 150
	Övriga förvaltningskostnader	-40 937	-23 227
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-84 065	-104 503
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-143 000	-132 300
	Sociala avgifter	-44 931	-41 569
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-187 931	-173 869

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	960	1 175
	Ränteintäkter placeringar	29 505	38 469
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	18 252	29 038
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	48 717	68 681
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 449 079	-1 292 696
	Övriga räntekostnader	-1 738	-1 674
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 450 817	-1 294 370
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 901 858	78 901 858
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 563 800	1 563 800
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	80 465 658	80 465 658
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 227 393	-18 678 068
	Årets avskrivningar	-1 549 325	-1 549 325
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 776 718	-20 227 393
	<i>Utgående redovisat värde</i>	58 688 940	60 238 265
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 504 000	1 410 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	525 000	595 000
	<i>Summa</i>	112 029 000	117 005 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 031 000	60 031 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	60 031 000	60 031 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 400	1 400
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 400	1 400
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 639 032	2 181 815
	Övriga fordringar	62 836	251
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 701 868	2 182 066
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 673	3 584
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	200 984	198 411
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	203 657	201 995
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 500 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	1 000 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	1 051 053	1 027 637
	Handelsbanken	14 033	13 483
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 065 086	1 041 120

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,43%	2026-03-02	7 000 000	0
Stadshypotek AB	2,62%	2028-12-01	9 000 000	0
Stadshypotek AB	2,62%	2028-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	3,37%	2027-03-01	6 000 000	1 200 000
Stadshypotek AB	3,37%	2027-03-01	9 000 000	0
Stadshypotek AB	3,64%	2026-06-30	9 000 000	0
			50 000 000	1 200 000

Långfristig del	32 800 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	16 000 000
Kortfristig del	17 200 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,43%	2026-03-02	7 000 000	0
Stadshypotek AB	2,62%	2028-12-01	9 000 000	0
Stadshypotek AB	2,62%	2028-12-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	3,37%	2027-03-01	6 000 000	1 200 000
Stadshypotek AB	3,37%	2027-03-01	9 000 000	0
Stadshypotek AB	3,64%	2026-06-30	9 000 000	0
			50 000 000	1 200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	16 000 000
Kortfristig del	17 200 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	163
	Källskatt	20 400	18 750
	Inre fond	62	62
	Övriga kortfristiga skulder	4 412	4 372
	<i>Summa Övriga skulder</i>	24 874	23 347
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	650 033	556 029
	Upplupna räntekostnader	149 197	142 517
	Övriga upplupna kostnader	217 190	334 355
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 016 420	1 032 901

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-24.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ulvsättra , org.nr. 713200-0964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ulvsättra för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ulvsättra för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ulvsättra signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Aldenbro

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 15:41:51



Sainey Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 15:53:12



Teresé Björnholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 22:57:24



Lars Nordin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 22:53:56



Maria Sundqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 16:32:44



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:11:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ulvsättra signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:11:14



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.