

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Wilhelmsro 1
769638-9738

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Wilhelmsro 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 8 mars 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping den 31 mars 2026


Andrea Kalman

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Wilhelmsro 1

769638-9738

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Wilhelmsro 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Wilhelmsro 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-09-08.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Kortebo 2:106 som uppfördes 1929. Fastigheten består av 10 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Ebba Ramsys väg 18 och 20

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
4	1	23-35
4	2	58-68
2	3	92

Total bostadsyta uppgår till 559 m².

Fastighetens tekniska status

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan under 2026.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Övriga avtal av väsentlig art

Föreningen har avtal med Jönköpings energi gällande laddstolpar och försäljning av el till tredje part.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 13 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

10 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-04-13:

Andrea Kalman	Ordförande	
Andreas Svensson	Ledamot	
Erik Fredriksson	Ledamot	Avgick 2025-11-12
August Josefsson	Ledamot	Valdes 2025-11-12

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda styrelsemöten och en extra föreningsstämma 2025-11-12.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Ulrika Simonsson

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	551	564	452	430
Resultat efter finansiella poster	-190	-202	-357	-200
Soliditet (%)	69,74	69,76	69,77	70,02
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	968	978	789	753
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,30	93,91	95,69	97,37
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 686	12 819	12 951	13 095
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 686	12 819	12 951	13 095
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	3,49	2,45	1,16
Räntekänslighet (%)	13,11	13,11	16,42	17,40
Sparande per kvm (kr/kvm)	236	177	147	215
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	220	198	167	191
Driftskostnad per kvm (kr/kvm)	319	319	280	326

För definitioner av nyckeltal, se Redovisning- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2025 har bostadsrättsföreningen fortsatt förvaltningen och utvecklingen av sin fastighet och ekonomiska situation. Förutom att stärka föreningens ekonomi var målet att börja med mindre årliga underhåll och även att följa upp tidigare åtgärder.

Ekonomisk utveckling

I slutet av oktober förlängdes alla tre lånen och styrelsen valde att binda ett lån på rörlig ränta under 1 år och 2 lån är bundna på 2 år. Detta resulterar i att räntekostnaderna blir högre år 2026 än 2025. Alla leverantörer, gällande driftkostnaderna kom ut med en förvarning för prishöjning med 5- 10%, därför tog styrelsen beslut om att höja månadsavgifterna med 7 % för 2026. Detta för att kunna fortsätta med att förstärka föreningens likviditet och att ha en grund för framtida investeringar och underhållsåtgärder.

Radonmätning

Resultatet av radonmätningarna kom i början av 2025 och visade att huset inte har förhöjda radonvärde, alltså är boendemiljön hälsosam i hela fastigheten, vilket påverkar trygghetskänslan för medlemmarna positivt.

Fuktskada och garantiåtgärder

Det har inte skett några förändringar sedan garantiåtgärderna utfördes för att eliminera fuktskadan i källaren, men regelmässiga kontroller kommer att göras för säkerhets skull. En garantiåtgärd utfördes av byggtreprenören genom att byta entrédörr då den nuvarande orsakade problem med att stänga.

Underhåll

Eftersom bostadsrättsföreningen bara varit igång i 4 år, och det gamla huset från 1929 totalrenoverades 2021, finns det inga behov av större underhållsarbete än så länge. Ventilationssystemet i lägenheterna får årligt filterbyte som nödvändigt underhåll. Vi har börjat med årlig spindelsanering på fasad och fönster och även en årlig fönsterputs för 4 lägenheter på våning ett och två kommer genomföras tillsammans med trapphusens fönsterputs, då de ej kan putsas inifrån.

Övrigt

Skulden från Eways gällande såld el genom laddstolpar betalades ut av Jönköping Energi AB i april.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 543 000	60 000	-674 412	-201 682	16 726 906
Disposition av föregående års resultat:		20 000	-221 682	201 682	0
Årets resultat				-190 105	-190 105
Belopp vid årets utgång	17 543 000	80 000	-896 094	-190 105	16 536 801

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med föreningens stadgar.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-896 094
årets förlust	-190 105
	-1 086 199

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	20 000
i ny räkning överföres	-1 106 199
	-1 086 199

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	551 456	563 884
Övriga intäkter	3	22 282	18 261
		573 738	582 145
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-207 456	-185 395
Administrationskostnader	5	-46 301	-41 084
Löner och ersättningar	6	-12 081	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 210	-293 210
		-559 048	-532 831
Rörelseresultat		14 690	49 314
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 819	-251 039
		-204 795	-250 996
Resultat efter finansiella poster		-190 105	-201 682
Årets resultat		-190 105	-201 682

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

23 552 217

23 845 427

23 552 217

23 845 427

Summa anläggningstillgångar

23 552 217

23 845 427

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3 086

7 999

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 858

2 696

5 944

10 695

Kassa och bank

155 277

120 240

Summa omsättningstillgångar

161 221

130 935

SUMMA TILLGÅNGAR

23 713 438

23 976 362

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 543 000	17 543 000
Fond för yttre underhåll		80 000	60 000
		17 623 000	17 603 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-896 094	-674 412
Årets resultat		-190 105	-201 682
		-1 086 199	-876 094
Summa eget kapital		16 536 801	16 726 906
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 671 175	0
Summa långfristiga skulder		4 671 175	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 420 500	7 165 675
Leverantörsskulder		15 716	10 408
Övriga skulder		748	52
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	68 498	73 321
Summa kortfristiga skulder		2 505 462	7 249 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 713 438	23 976 362

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-190 105

-201 682

Justeringar för avskrivningar

293 210

293 210

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

103 105

91 528

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

4 752

-6 128

Förändring av leverantörsskulder

5 308

-18 318

Förändring av kortfristiga skulder

-4 128

5 624

Kassaflöde från den löpande verksamheten

109 037

72 706

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-74 000

-74 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-74 000

-74 000

Årets kassaflöde

35 037

-1 294

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

120 240

121 534

Likvida medel vid årets slut

155 277

120 240

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

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

Komponent	År
Stommar och grund	150
VA, Värme och el inkl stammar	30-40
Tak	40
Fasad	30
Fönster	25
Ventilation	20
Inre underhåll	15
Balkonger	25

Komponentindelning

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

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 dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens 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.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	541 056	546 684
Intäkter garage och parkeringsplatser	10 400	17 200
	551 456	563 884

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och en parkeringsplats per lägenhet.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	2 940	1 433
Pantsättningsavgift	1 176	0
Återbäring Länsförsäkringar	1 237	536
Övriga intäkter, laddstolpar	16 929	16 292
	22 282	18 261

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	17 541	15 943
Värme	76 077	69 447
Vatten	29 226	25 173
Renhållning	14 825	14 825
Försäkring	11 269	10 564
Internet	3 000	3 000
Förbrukningsmaterial	435	0
Snöröjning	0	17 095
Övriga fastighetskostnader	1 990	3 475
Laddstolpar	18 660	18 660
Städning	5 500	0
	178 523	178 182
Reparationer och underhåll	28 932	7 212
Summa fastighetskostnader	207 455	185 394

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	34 020	32 676
Förvaltningsavtal extra deb	0	1 250
Övriga förvaltningskostnader	12 281	7 158
	46 301	41 084

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	2 081	3 142
	12 081	13 142

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 823 000	24 823 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 823 000	24 823 000
Ingående avskrivningar	-977 573	-684 363
Årets avskrivningar	-293 210	-293 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 270 783	-977 573
Utgående redovisat värde	23 552 217	23 845 427
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	12 200 000
Taxeringsvärden mark	2 221 000	2 097 000
	15 421 000	14 297 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 46167988	3,27	2027-10-28	2 360 229	2 384 881
SEB 46168011	3,27	2027-10-28	2 360 246	2 384 894
SEB 46168038	3,09	2026-10-28	2 371 200	2 395 900
			7 091 675	7 165 675
Kortfristig del av långfristig skuld			2 420 500	7 165 675

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 74 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 406	7 662
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	19 384	18 571
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	47 707	47 088
	68 497	73 321

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Kortebo 2:106	8 000 000	8 000 000
	8 000 000	8 000 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-02-03

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Andrea Kalman
Ordförande

Andreas Svensson

August Josefsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Simonsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.02.2026 23:15

SENT BY OWNER:

Karin Sevefelt · 03.02.2026 14:31

DOCUMENT ID:

rJxTiOOywbg

ENVELOPE ID:

HJpsduyPZx-rJxTiOOywbg

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Wilhelmsro 1 20250101-20251231.pdf

14 pages

SHA-512:

792f9d8cd5798bc3d74ff158dd780888e74c12801d59d7
cbf8d3d7f43710824f506899350be46f24c01788715445
9f894748b997f337b20903809c4f3fbc7a97

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andrea Kalman andrea.kalman@me.com	 Signed Authenticated	03.02.2026 15:24 03.02.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/28) IP: 2.71.128.33
2. ANDREAS CLAES SVENS SON andreas.850608@gmail.com	 Signed Authenticated	04.02.2026 20:14 04.02.2026 20:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/08) IP: 207.189.202.46
3. AUGUST JOSEFSSON josefssonaugust@gmail.com	 Signed Authenticated	04.02.2026 20:43 04.02.2026 20:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/03/31) IP: 195.252.40.197
4. ULRIKA SIMONSSON usimonsson19@gmail.com	 Signed Authenticated	04.02.2026 23:15 04.02.2026 23:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/11/01) IP: 83.248.151.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

I egenskap av vald revisor i Bostadsrättsföreningen Wilhelmsro 1, organisationsnummer 769638-9738, lämnar jag, Ulrika Simonsson (19571101-5080), följande revisionsberättelse avseende föreningens femte räkenskapsår för tiden 2025-01-01 – 2025-12-31.

Jag har granskat enligt god revisionssed föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastslå balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatens disposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tiden revisionen omfattar.

Jönköping, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Simonsson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.02.2026 08:22

SENT BY OWNER:

Karin Sevefelt · 03.02.2026 16:09

DOCUMENT ID:

Byegjyc1w-e

ENVELOPE ID:

rkyoJcywWl-Byegjyc1w-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:ba58c3feb14a23fbf12c7e4ede20e6a3ae03f484ba11dc4
883146fb08c04ba9c75dd65f19360b3d8d3773e2bdbd8a
bbd6edd08785a0d1d6711de700c108122e0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIKA SIMONSSON	Signed	05.02.2026 08:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/11/01)
usimonsson19@gmail.com	Authenticated	05.02.2026 08:22	Low	IP: 83.248.151.227
m				

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed