

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Ungkarlen nr 17

Org.nr. 726000-0679

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 -- 2025-12-31

N.D
AK 3E.
AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ungkarlen 17 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1956-04-10. Föreningens ekonomiska plan godkändes 1958-01-15 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har för närvarande inte en aktuell underhållsplan, men under 2026 kommer en sådan att upprättas.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Ungkarlen nr 17 som uppfördes 1956 och är belägen på Solvägen 13 i Jönköping. Fastigheten består av 8 st lägenheter. Taxeringsvärde på fastigheten är sammanlagt 8 183 000 kr (6 985 000 kr). Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Folksam och Anticimex. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar och ansvarsförsäkring för styrelse.

Föreningens uthyrbara lägenhetsyta är 530 m² och garageyta 53 m². Lägenhetsytan fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta, m ²	andelstal	
4	3	71	12,572/13,092	% vardera
2	3	64	11,9978/12,5176	% vardera
2	2	59	12,078	% vardera

Föreningen tillhandahåller ett övernattningsrum som föreningens medlemmar kan hyra. Ytan uppgår till 11 m². Vidare finns 4 garageplatser med en total yta på 53 m². Det är separat kö för dessa.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Maria Björk
Kassör	Johan Stenebrand t.o.m. 2025-10-18
Kassör	Arne Karlsson fr.o.m. 2025-11-01
Ledamot	Mattias Olin t.o.m. 2025-06-01
Ledamot	Birgitta Ericson fr.o.m. 2025-10-19
Ledamot	Nadar Dabestani fr.o.m. 2025-10-19
Ledamot	Stefan Löfdahl 2025-06-08 - 2025-10-18
Revisor	Peter Bäckstrand
Valberedning	Mattias Olin

BE.
N.D
AK
MB

Förvaltning

Förvaltningen av fastigheten har skötts av styrelsen och ekonomiadministrativa funktioner av RESEK Ekonomi AB. Styrelsen har haft 13 protokollförda möten.

Ersättning till styrelsen har inte utgått för det löpande året.

Medlemsinformation

Föreningen består av 8 lägenheter och under året har en bostadsrätt sålts och två nya medlemmar har flyttat in i föreningen. Under året har månadsavgifterna höjts två gånger.

Banklån, amorteringar, avskrivningar och räntor

Föreningens banktillgodohavanden uppgick vid årsskiftet till 312 504 kronor. Långfristiga skulder var vid årsskiftet 2 865 744 kronor. Skuldräntan har under året sänkts, från 3,35% till 3,15%. I mars 2026 ligger räntan på 2,95%. Räntekostnaden uppgick till 91 040 kronor och amorteringarna till 8 400 kr. Avskrivningar gjordes med 67 835 kr. Årsredovisningen baseras på den s.k. K2-modellen. Från och med 2026 ska redovisningen enligt lagkrav bygga på K3-modellen.

Väsentliga händelser efter och under räkenskapsåret

Föreningen har upphandlat konsultuppdrag med HSB Mellersta Götaland Ekonomisk Förening gällande en 50-årig underhållsplan för fastigheten (50 tkr). Vidare har det tagits in fyra offerter gällande renoveringsarbeten av den västra takfoten (55 tkr). Parkeringsfrågan har diskuterats i styrelsen, men inga beslut fattades under året. Två gemensamma arbetsdagar har genomförts under året, en vårstädning den 3 maj och en höstarbetsdag den 22 september.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	396 100	374 640	370 064	312 784
Resultat efter finansiella poster	4 762	-21 420	-34 049	-2 333
Soliditet %	21,2	21,0	21,4	20,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	719	680	671	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,2	95,8	94,6	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 423	5 439	5 455	
Skuldsättning per kvm	4 839	4 853	4 867	
Sparande per kvm	151	113	148	
Räntekänslighet %	7,5	8,0	8,1	
Energikostnad per kvm	197	195	164	

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings-och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Insats- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	675 686	136 030	-21 420	790 296
Resultatdisp. enligt beslut av årets föreningsstämma				
<i>överf. till balanserat resultat</i>		-21 420	21 420	0
Årets resultat			4 762	4 762
Belopp vid årets utgång	675 686	114 610	4 762	795 058

N.D. BE.
AK
[Signature]

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	114 610
Årets resultat	<u>4 762</u>
	119 372

Styrelsen föreslår följande disposition:

I ny räkning överförs	<u>119 372</u>
	119 372

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

N.D. B.E.
MB AK

RESULTATRÄKNING	Not	2025-01-01	2024-01-01
		-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	395 500	374 640
Övriga rörelseintäkter		600	7 000
		<u>396 100</u>	<u>381 640</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-222 028	-228 441
Övriga externa kostnader	2	-12 238	-14 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-67 835	-67 836
		<u>-302 101</u>	<u>-310 779</u>
Rörelseresultat		93 999	70 861
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 803	3 500
Räntekostnader		-91 040	-95 781
		<u>-89 237</u>	<u>-92 281</u>
Resultat efter finansiella poster		4 762	-21 420
ÅRETS RESULTAT		4 762	-21 420

N.D
AK
B.E.
dB

BALANSRÄKNING

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3	3 422 045	3 489 880
	<u>3 422 045</u>	<u>3 489 880</u>

Summa anläggningstillgångar

3 422 045	3 489 880
-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 335	1 141
-------	-------

11 060	11 045
--------	--------

<u>15 395</u>	<u>12 186</u>
---------------	---------------

Kassa och bank

Kassa och bank

312 504	257 852
---------	---------

<u>312 504</u>	<u>257 852</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

327 899	270 038
---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR

3 749 944	3 759 918
------------------	------------------

N.D BE
AK

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

675 686

675 686

675 686

675 686

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

114 610

136 030

Årets resultat

4 762

-21 420

119 372

114 610

Summa eget kapital

795 058

790 296

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut

2 865 744

2 874 144

2 865 744

2 874 144

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

11 060

11 526

Övriga skulder till kreditinstitut

8 400

8 400

Skatteskulder

977

1 257

Övriga skulder

0

376

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

68 705

73 919

89 142

95 478

Summa skulder

2 954 886

2 969 622

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 749 944

3 759 918

NID
AK
B.E.

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	93 999	70 861
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	67 835	67 836
	161 834	138 697
Erhållen ränta	1 803	3 500
Erlagd ränta	-91 040	-95 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	72 597	46 416
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/ökning av rörelsefordringar	-3 210	2 641
Minskning/ökning av rörelseskulder	-6 335	-11 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63 052	37 293
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-8 400	-8 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 400	-8 400
Årets kassaflöde	54 652	28 893
Likvida medel vid årets ingång	257 852	228 959
Likvida medel vid årets slut	312 504	257 852

N.D
AK
dB B.E.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider: byggnader 50 år

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens årsavgifter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

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 bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

N.D
AK B.E.
dub

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

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 endel av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens 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.

Noter

Not 1	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter bostadsrätter	395 500	374 640
	Övriga intäkter	600	7 000
		<u>396 100</u>	<u>381 640</u>
Not 2	Rörelsens kostnader	2025	2024
	El	6 946	5 337
	Uppvärmning	87 699	90 105
	Vatten och avlopp	22 637	20 649
	Sophantering och renhållning	19 019	18 824
	Försäkring	19 472	18 079
	Fastighetsavgift	13 792	13 040
	Reparation och underhåll	17 055	26 613
	Övriga fastighetskostnader	35 408	35 794
	Revision	2 000	2 000
	Redovisning	8 000	8 000
	Övriga kostnader	2 238	4 502
		<u>234 266</u>	<u>242 943</u>

Noter

Not 3	Byggnader och mark	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	3 391 711	3 391 711
	Årets investeringar	0	0
	Utgående ack anskaffningsvärde byggnad	3 391 711	3 391 711
	Ingående avskrivningar byggnad	-489 831	-421 995
	Årets avskrivningar	-67 835	-67 836
	Utgående ack avskrivningar byggnad	-557 666	-489 831
	Ingående anskaffningsvärde mark	588 000	588 000
	Utgående ack anskaffningsvärde mark	588 000	588 000
	Bokfört värde byggnad	2 834 045	2 901 880
	Bokfört värde mark	588 000	588 000
		3 422 045	3 489 880
	Taxeringsvärde byggnad	5 800 000	4 470 000
	Taxeringsvärde mark	2 383 000	2 515 000
Not 4	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckning	3 014 000	3 014 000
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Not 5	Långfristiga skulder	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Skulder till kreditinstitut		
	förfallotidpunkt 2-5 år från balansdagen	2 865 744	2 874 144

N.D
AK B.E.
AB

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-06

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-04-09



Maria Björk



Arne Karlsson



Birgitta Eriksen



Dabestani Nader

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-04



Peter Bäckstrand