



Välkommen till årsredovisningen för Brf Västerbäcken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Naturvården 3	1992	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2032. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2052.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg och Partners Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991-1992 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 5 783 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 908 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Freese	Ordförande
Linda-Marie Kristina Henriksson	Vice ordförande
Camilla Kordnejad Karlsson	Ekonomiansvarig
Mona Agneta Gosch	Sekreterare
Sven Kenneth Vesterlund	Ledamot
Feridon Vakilizadeh	Suppleant

Valberedning

Fanny Hagbom
Linda Stenfeldt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson	Extern revisor	Toresson Revision AB
Claudia Marianne C Simonsson	Internrevisor	
Inger Christina Krusell	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Obligatorisk ventilationskontroll samt rensning av kanaler
Nytt passersystem
Skyddsrumsinventering
Åtgärdat taksäkerhet
- 2023** ● Värmepump
Byte av avstängningsventiler för tappvatten
Målning av portar
Lekplatsbesiktning - Varje år
- 2024** ● Renovering av hissar i port 43 och port 47
Stamspolning
Lekplatsbesiktning - Varje år
Byte av ventiler, termostater och injustering av radiatorer
Omläggning av tak på källsorteringsrum via Samfällighetsföreningen
- 2025** ● Nybyggnad av sandlåda
Radonmätning
Besiktning av balkonger
Omläggning av VA-ledning i gata
Lekplatsbesiktning - Varje år

Planerade underhåll

- 2026-2028** ● Renovering av hissar 37, 39, 41 och 45
Målningsarbeten vindskivor, huvar mm

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele 2 AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Förpackningsinsamling & grovsopor	Remondis
Hissar	Motum
Snöröjning	Micke & Kent Trädgård AB
Trapphusstädning	Städgiganten AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bäckbornas samfällighets förening, med en andel på 27%.

Samfälligheten förvaltar naturvården GA:1, grovsophus, gatubelysning med tillhörande anordningar, kommunikationsytor, trädgårdsanläggningar, ledningsnät för utvändig belysning och dagvattenledningar, med tillhörande brunnar som är gemensamma för två eller flera tomträtter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året genomfördes en större underhållsåtgärd i form av omläggning av avloppstammen i gatan. I samband med detta drogs även el fram till parkeringsplatserna för att möjliggöra framtida installation av laddstolpar. Den totala kostnaden uppgick till cirka 1 miljon kronor. Ett av föreningens lån lades om i april 2025. I december genomfördes en engångsamortering om 350 000 kronor i syfte att stärka föreningens långsiktiga finansiella ställning och minska räntekostnaderna framöver.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Fastighetsförvaltare Maximeras avtal är uppsagt.

I väntan på ny fastighetsförvaltare finns för akuta situationer Lindström och Partner AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 97 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 913 768	4 769 853	4 401 581	4 204 260
Resultat efter fin. poster	-1 546 815	-677 735	-1 359 099	361 328
Soliditet (%)	47	48	49	50
Yttre fond	6 723 007	6 614 607	7 691 154	7 557 264
Taxeringsvärde	125 000 000	122 000 000	122 000 000	122 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	820	784	738	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	95,0	97,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 906	5 977	5 987	5 994
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 781*	5 850*	5 987	5 994
Sparande / kvm totalyta, kr	159	150	146	216
Elkostnad / kvm totalyta, kr	59	64	35	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	71	76	72	64
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	32	24	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	166	172	131	124
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	2,34	1,94	-
Räntekänslighet (%)	7,20	7,61	8,11	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

* Totalytan år 2024 och 2025 inkluderar 125 kvm uthyrda förråd som inte tagits med tidigare.

Upplysning vid förlust

Årets resultat har belastats av engångskostnader för VVS samt ökade räntekostnader. Resultatet påverkas även av de högre avskrivningar som följer av att föreningen sedan 2024 tillämpar K3 med komponentavskrivningar. Detta kan medföra negativt resultat under flera år framöver utan att föreningens kassaflöde eller långsiktiga ekonomiska ställning påverkas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	10 467 410	-	-	10 467 410
Fond, yttre underhåll	6 614 607	-141 600	250 000	6 723 007
Kapitaltillskott	15 742 759	-	-	15 742 759
Balanserat resultat	998 052	-536 135	-250 000	211 917
Årets resultat	-677 735	677 735	-1 546 815	-1 546 815
Eget kapital	33 145 093	0	-1 546 815	31 598 278

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	461 917
Årets resultat	-1 546 815
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
Totalt	-1 334 898

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 009 263
Balanseras i ny räkning	-325 635

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 913 768	4 769 853
Övriga rörelseintäkter	3	18 360	6 180
Summa rörelseintäkter		4 932 128	4 776 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 486 193	-2 703 072
Övriga externa kostnader	9	-272 936	-331 670
Personalkostnader	10	-192 895	-207 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 476 219	-1 422 230
Summa rörelsekostnader		-5 428 242	-4 664 421
RÖRELSERESULTAT		-496 114	111 612
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 743	19 804
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 072 444	-809 151
Summa finansiella poster		-1 050 701	-789 347
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 546 815	-677 735
ÅRETS RESULTAT		-1 546 815	-677 735

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	63 361 259	64 785 698
Maskiner och inventarier	13	12 950	64 730
Summa materiella anläggningstillgångar		63 374 209	64 850 428
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 374 209	64 850 428
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 257	75 776
Övriga fordringar	14	1 275 871	1 695 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	226 650	205 103
Summa kortfristiga fordringar		1 516 778	1 976 442
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 789 333	1 781 561
Summa kassa och bank		1 789 333	1 781 561
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 306 111	3 758 002
SUMMA TILLGÅNGAR		66 680 320	68 608 430

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 210 169	26 210 169
Fond för yttre underhåll		6 723 007	6 614 607
Summa bundet eget kapital		32 933 176	32 824 776
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		211 917	998 052
Årets resultat		-1 546 815	-677 735
Summa ansamlad förlust		-1 334 898	320 317
SUMMA EGET KAPITAL		31 598 278	33 145 093
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	29 092 145	25 802 145
Summa långfristiga skulder		29 092 145	25 802 145
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 060 000	8 760 000
Leverantörsskulder		119 522	195 981
Skatteskulder		10 672	15 302
Övriga kortfristiga skulder		0	42 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	799 703	647 313
Summa kortfristiga skulder		5 989 897	9 661 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 680 320	68 608 430

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-496 114	111 612
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 476 219	1 422 230
	980 105	1 533 842
Erhållen ränta	18 435	19 804
Erlagd ränta	-1 030 354	-827 995
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-31 814	725 651
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	44 668	-113 118
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 385	59 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-531	672 014
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 460 627
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 460 627
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-410 000	-59 656
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-410 000	-59 656
ÅRETS KASSAFLÖDE	-410 531	-848 269
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 459 618	4 307 886
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 049 087	3 459 618

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västerbäcken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,91 %
Yttertak	3,21 %
Fasader	1,18 %
Balkonger	2,87 %
Fönster	3,21 %
Stamledningar VA	3,21 %
Stamledningar Värme	1,67 - 10,00 %
Styr & övervakning	6,69 %
Ventilation	7,29 %
El	3,34 %
Restpost	4,46 %
Hissar	2,86 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Bundet eget kapital

Uppställningen för bundet eget kapital har ändrats mot föregående år. Raden Kapitaltillskott ingår nu i raden för Medlemsinsatser. I avsnittet för Förändringar i eget kapital finns Kapitaltillskott specificerat.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 743 444	4 535 676
Hysesintäkter förråd	74 856	71 640
Parkering	10 000	12 500
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 000	800
Övernattnings-/gästlägenhet	18 650	16 400
Påminnelseavgift	420	480
Dröjsmålsränta	0	65
Pantsättningsavgift	8 232	10 314
Överlåtelseavgift	11 760	9 911
Administrativ avgift	1 470	2 155
Andrahandsuthyrning	3 920	9 074
Vidarefakturerade kostnader	40 017	100 844
Öres- och kronutjämnings	-2	-6
Summa	4 913 768	4 769 853

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	18 360	6 120
Övriga intäkter	0	60
Summa	18 360	6 180

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	45 939	36 564
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 896	25 324
Fastighetsskötsel gård enl avtal	3 449	0
Städning enligt avtal	95 380	99 432
Besiktningar	59 620	4 375
Hissbesiktning	10 390	10 080
Brandskydd	8 304	10 541
Myndighetstillsyn	3 625	23 940
Gårdkostnader	18 215	26 449
Sophantering	3 935	3 756
Snöröjning/sandning	35 678	99 857
Serviceavtal	20 999	37 875
Fordon	1 354	4 423
Förbrukningsmaterial	22 231	17 580
Summa	333 015	400 196

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 234	0
Tvättstuga	3 143	2 455
Trapphus/port/entr	25 904	0
Dörrar och lås/porttele	10 240	5 125
VVS	2 381	13 064
Värmeanläggning/undercentral	39 856	17 876
Elinstallationer	4 953	3 194
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 656	0
Hissar	5 729	61 173
Fönster	11 875	0
Mark/gård/utemiljö	0	6 900
Summa	107 971	109 787

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Sophantering/återvinning	0	20 336
VVS	993 283	105 951
Värmeanläggning	0	15 313
Mark/gård/utemiljö	15 980	0
Summa	1 009 263	141 600

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	346 145	376 470
Uppvärmning	421 040	450 614
Vatten	212 373	188 241
Sophämtning/renhållning	135 010	156 930
Grovsopor	31 720	0
Summa	1 146 288	1 172 255

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	170 699	160 423
Tomträttsavgäld	446 200	426 000
Kabel-TV	138 916	136 836
Samfällighetsavgifter	16 609	45 135
Fastighetsskatt	117 232	110 840
Summa	889 656	879 234

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	882
Tele- och datakommunikation	21 878	8 464
Juridiska åtgärder	19 875	9 969
Inkassokostnader	1 441	573
Revisionsarvoden extern revisor	33 644	32 500
Styrelseomkostnader	1 531	0
Fritids och trivselkostnader	3 227	0
Föreningskostnader	31 560	37 520
Förvaltningsarvode enl avtal	93 351	89 029
Överlåtelsekostnad	12 348	14 042
Pantsättningskostnad	12 349	15 480
Övriga förvaltningsarvoden	635	0
Korttidsinventarier	2 147	0
Administration	8 593	10 657
Konsultkostnader	21 523	5 000
Vidarefakturerade kostnader	0	100 844
Bostadsrätterna Sverige	6 710	6 710
Föreningsavgifter	2 125	0
Summa	272 936	331 670

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	146 304	157 450
Revisionsarvoden internrevisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	428	1 644
Bilersättning skattefri	0	250
Arbetsgivaravgifter	41 163	43 105
Summa	192 895	207 449

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 072 444	808 958
Dröjsmålsränta	0	193
Summa	1 072 444	809 151

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 096 337	80 635 710
Årets inköp	0	1 460 627
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 096 337	82 096 337
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 310 639	-15 940 188
Årets avskrivning	-1 424 439	-1 370 451
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 735 078	-17 310 639
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 361 259	64 785 698
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	40 000 000
Summa	125 000 000	122 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	506 537	506 537
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	506 537	506 537
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-441 807	-390 027
Årets avskrivning	-51 780	-51 780
Utgående ackumulerad avskrivning	-493 587	-441 807
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 950	64 730

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 867	17 255
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	250	250
Transaktionskonto	350 399	608 559
Borgo räntekonto	909 355	1 069 498
Summa	1 275 871	1 695 563

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	46 350	26 377
Förutbet fast skötsel	0	12 188
Förutbet försäkr premier	60 367	54 988
Förutbet tomträttsavgäld	116 625	111 550
Upplupna ränteintäkter	3 308	0
Summa	226 650	205 103

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2030-04-30	2,89 %	8 350 000	8 700 000
Handelsbanken	2027-09-01	4,47 %	7 103 489	7 103 489
Handelsbanken	2027-12-30	3,17 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2028-03-01	3,79 %	5 698 656	5 758 656
Handelsbanken	2026-03-01	1,49 %	5 000 000	5 000 000
Summa			34 152 145	34 562 145
Varav kortfristig del			5 060 000	8 760 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 552 145 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 266	5 979
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	7 792
Uppl kostnad Städning entrepr	9 160	8 880
Uppl kostn el	25 777	49 914
Uppl kostnad Värme	80 617	44 261
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	119 308	77 218
Uppl kostn vatten	16 681	14 865
Uppl kostnad Sophämtning	16 066	17 023
Uppl kostnad arvoden	75 532	9 144
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 521	2 873
Förutbet hyror/avgifter	403 775	384 364
Summa	799 703	647 313

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 482 500	52 482 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna 2026-01-01 på grund av ökade energikostnader och underhåll.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Freese
Ordförande

Linda-Marie Kristina Henriksson
Vice ordförande

Camilla Kordnejad Karlsson
Ekonomiansvarig

Mona Agneta Gosch
Sekreterare

Sven Kenneth Vesterlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Extern revisor

Claudia Marianne C Simonsson
Internrevisor

Inger Christina Krusell
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 20:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 18:17

DOCUMENT ID:

B1PVWFJJzg

ENVELOPE ID:

SkvN-KJJzl-B1PVWFJJzg

DOCUMENT NAME:

Brf Västerbäcken, 716421-3352 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

c4f66d8c73a44e7648791c135fe44ddda6cfafc9b3b5d37
6dccab35477cbf40b6118f48856b3bbbc4b93461c82d37
e975a0a42035926645d9d8292bcab553ddc

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. CAMILLA KORDNEJAD K ARLSSON karlssoncamilla@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:20 11.05.2026 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.231.99
2. Sven Kenneth Vesterlund kw0479@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:43 11.05.2026 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.135.101
3. ANDERS FREESE anders.freese@infracom.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:17 11.05.2026 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.139.209
4. Mona Agneta Gosch gosch.agneta@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:27 11.05.2026 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.106
5. Linda-Marie Kristina Henriksson linda@gmx.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:10 11.05.2026 20:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.141.250
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:15 11.05.2026 20:15	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.156.123
7. Inger Christina Krusell inger.c.krusell@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:18 11.05.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.131.108
8. Claudia Marianne C Simonsson claudia.simonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:19 11.05.2026 20:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.131.203

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

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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västerbäcken, org.nr 716421-3352.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Västerbäcken för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Västerbäcken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson
Extern revisor

Claudia Simonsson
Intern revisor

Inger Krusell
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 20:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 18:17

DOCUMENT ID:

SJP4WtkkGe

ENVELOPE ID:

SJwV-Yy1Me-SJP4WtkkGe

DOCUMENT NAME:

RB BRF Va?sterba?cken 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

26564121c00efffed2e1001bd209a1902c58985d0dffa9
b8c2c6fbb6e4209c1658bd49052ba76f9d62de866fcbb
6c0eb5332395031771b90b8d3b81b318cf3

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. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:15 11.05.2026 20:14	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.156.123
2. Claudia Marianne C Simonsson claudia.simonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:23 11.05.2026 20:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.131.203
3. Inger Christina Krusell inger.c.krusell@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:26 11.05.2026 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.131.108

* 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