



Välkommen till årsredovisningen för Brf Västergatan 16-22

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. 5
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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för användning utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Annedal 7:12	1975	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1975 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 153 bostadsrätter, totalt 9 338 kvm, 1 lokal om 105 kvm, 1 Brf-lokal om 60 kvm och 1 gästlägenhet om 23 kvm, totalt 188kvm. Byggnadernas totalyta är 9 525 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Häglund	Ordförande
Tommy Abrahamsson	Vice Ordförande
Alexandra Storm	Styrelseledamot
Camilla Löfstedt	Styrelseledamot
Cecilia Halldner	Styrelseledamot
Rolf Aspelin	Styrelseledamot
Thomas Vigetorp	Styrelseledamot
Agneta Rudell	Suppleant

Valberedning

Lars Häglund
Johannes Bäckerås

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Camilla Löfstedt, Cecilia Halldner och Lars Häglund.

Revisorer

Malin Johannesson	Revisor	BoRevision
Carina Bulic	Internrevisor	
Anders Olsson	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Fasader. Under 2022-2023 har det genomförts besiktning samt förbättring på våra fasader och fönsterpartier. Samtliga fönsterpartier har tätats och skyddats mot fåglar och insekter som har givit oss problem. Stor del utav fönster har fått nytt filtersystem i ventilerna där det har saknats.
Entréer. I våra entréer på övre och nedre sidan har det målats och träpaneler har oljats. Det är ett fortgående projekt under våren som är väderbaserat .
- 2023** ● Belysning i våra fastigheter. Vi har nu avslutat arbetet med att gå över till LED belysning i entréer och trappuppgångar samt övriga gemensamma utrymmen. Det är också förberett så att vid ev. strömavbrott så aktiveras belysning med batteribackup. Med ny LED belysning och rörelseaktivering beräknas vi göra en besparing på 40-50 % i minskad el-förbrukning/kostnad gällande belysning i våra fastigheter.
Värme & ventilation. Under vinterhalvåret har vi utfört justeringsarbeten på vårt värme och ventilationssystem för att förbättra värme & ventilation i våra lägenheter samt och att hålla nere kostnader för vår förening. Värme och vattenpumpar har bytts ut för att minimera ljud i rörsystemet och för att öka effektiviteten i vårt värmesystem.
- 2025** ● Asfaltering av gångväg mellan husen och spårvägen.

Planerade underhåll

- 2026** ● Relining av rör i bottenplattorna.

Avtal med leverantörer

Bredband och telefoni	Sappa
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetservice	Novo Förvaltning och fastighet
Hisservice	Motum

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Södra Annedalsgaraget Samfällighetsförening med ett andelstal på 10.9%, Annedals Sopsugs Samfällighetsförening med ett andelstal om 3,82% och Södra Annedalsparkens Samfällighetsförening med ett andelstal om 31%.

Samfälligheterna förvaltar garage, sopsug och park.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har sålt en hyreslägenhet som blev ledig under året. Försäljningen inbringade 5 352 000 kr. till föreningen.

Vi har även refinansierat ett lån om 13 000 000 kr. som löpte ut 2025-12-01 och i samband med detta amorterat 7 000 000 kr.

Förändringar i avtal

Leverantör av hisservice har bytts från ALT Hissar till Motum då servicen från ALT Hissar inte fungerat tillfredsställande.

Porttelefonerna har lagts över från fast telefoni med Telia till mobil telefoni med Great Security då det fasta telefoninätet planeras stängas ner under 2026.

Övriga uppgifter

Efter återkommande problem med hissen i 20 och otillfredsställande service överlag, beslutade styrelsen att byta leverantör.

Gemensam upphandling av installation av eluttag på balkongen för de medlemmar som önskar genomfördes.

Installation av laddplatser i Annedalsgaraget slutfördes hösten 2025. Föreningen har nu 25 platser med laddmöjlighet. Föreningen har fått ytterligare 5 garageplatser totalt.

Träden i parken hade drabbats av Almsjukan och under 2025 planterades det nya lindar i parken.

Föreningen har fr.o.m. 2025-01-01 nytt andelstal i Södra Annedalsparkens Samfällighetsförening 31% (49,7% tidigare). Detta betyder att vår andel av kostnaderna för parkens drift och skötsel har minskat betydligt.

Gångvägen mellan husen och spårvägen asfalterades om under hösten.

Det var stor uppslutning till vår gemensamma städdag den 11 maj, ett 40-tal frivilliga kom för att se till att våra fastigheter är prydliga. Likaså kom många till vårt adventsmingel den 8 december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 237 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 32. Vid räkenskapsårets slut fanns det 236 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 400 182	6 403 929	6 210 614	6 191 596
Resultat efter fin. poster	-1 420 134	-1 539 112	-1 837 983	-994 799
Soliditet (%)	81	78	79	77
Yttre fond	4 779 047	4 118 947	4 079 274	3 820 814
Taxeringsvärde	296 453 000	336 958 000	336 958 000	336 958 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	571	571	551	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,3	80,3	78,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 888	5 712	5 712	6 317
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 712	5 403	5 403	5 927
Sparande / kvm totalyta, kr	116	86	101	167
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	58	67	62
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	45	74	51	41
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	38	34	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	140	170	152	125
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	2,81	1,75	-
Räntekänslighet (%)	8,64	10,00	10,36	-

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för räkenskapsåret uppgår till -1 420 134 kronor. Det negativa resultatet beror huvudsakligen på avskrivningar om -2 112 516 kronor. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som syftar till att fördela byggnadens anskaffningsvärde över dess nyttjandeperiod och medför inte något utflöde av likvida medel. Föreningens inkomster har överstigit utgifterna och resultatet exklusive avskrivningar för räkenskapsåret uppgår till 692 382 kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 445 335 kronor, vilket innebär att föreningens löpande verksamhet genererat ett positivt kassaflöde under året.

Styrelsen bedömer att årets redovisade förlust inte påverkar föreningens förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningens belåningsgrad är bra till mycket bra enligt riktlinjer från HSB, SEB och ekonomifokus.se. Föreningens ekonomi bedöms som stabil med hänsyn till kassaflöde, avgiftsnivåer, låneutrymme och långsiktig planering av drift och underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	137 222 162	-	1 353 358	138 575 520
Upplåtelseavgifter	61 691 941	-	4 046 642	65 738 583
Fond, yttre underhåll	4 118 947	-246 098	660 100	4 779 047
Balanserat resultat	-10 148 333	-1 293 014	-660 100	-12 347 545
Årets resultat	-1 539 112	1 539 112	-1 420 134	-1 420 134
Eget kapital	191 345 605	0	3 979 866	195 325 471

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 441 347
Årets resultat	-1 420 134
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-906 198
Totalt	-13 767 679

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	416 431
Balanseras i ny räkning	-13 351 248

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	6 400 183	6 403 929
Övriga rörelseintäkter	3	12 470	7 495
Summa rörelseintäkter		6 412 653	6 411 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 674 734	-3 812 282
Övriga externa kostnader	9	-395 865	-283 287
Personalkostnader	10	-410 992	-413 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 112 516	-2 112 516
Summa rörelsekostnader		-6 594 108	-6 621 480
RÖRELSERESULTAT		-181 455	-210 055
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 752	117 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 302 432	-1 446 260
Summa finansiella poster		-1 238 680	-1 329 058
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 420 134	-1 539 112
ÅRETS RESULTAT		-1 420 134	-1 539 112

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	236 795 100	238 907 616
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		236 795 100	238 907 616
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		236 795 100	238 907 616
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 330	16 001
Övriga fordringar	14	950 412	2 161 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	313 674	304 669
Summa kortfristiga fordringar		1 279 416	2 482 179
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 003 331	2 950 034
Summa kassa och bank		3 003 331	2 950 034
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 282 747	5 432 213
SUMMA TILLGÅNGAR		241 077 847	244 339 829

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		204 314 103	198 914 103
Fond för yttre underhåll		4 779 047	4 118 947
Summa bundet eget kapital		209 093 150	203 033 050
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 347 545	-10 148 333
Årets resultat		-1 420 134	-1 539 112
Summa ansamlad förlust		-13 767 679	-11 687 445
SUMMA EGET KAPITAL		195 325 471	191 345 605
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 500 000	34 500 000
Summa långfristiga skulder		27 500 000	34 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 000 000	17 000 000
Leverantörsskulder		232 668	462 356
Skatteskulder		19 002	25 493
Övriga kortfristiga skulder		138 444	136 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	862 262	870 253
Summa kortfristiga skulder		18 252 376	18 494 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 077 847	244 339 829

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-181 455	-210 055
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 112 516	2 112 516
	1 931 061	1 902 461
Erhållen ränta	63 752	117 203
Erlagd ränta	-1 348 302	-1 399 991
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	646 512	619 673
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 199	-222 997
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-195 978	236 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	445 335	633 014
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 400 000	0
Amortering av lån	-7 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 600 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 154 665	633 014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 096 835	4 463 821
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 942 170	5 096 835

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västergatan 16-22 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	0,83 - 4,00 %

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.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	5 150 392	5 142 204
Hysesintäkter bostäder	443 440	502 009
Hysesintäkter lokaler, moms	83 580	81 144
Hysesintäkter garage	541 100	527 560
Hysesintäkter övr objekt	7 500	0
Gemensamhetslokal	2 900	2 400
Övriga intäkter	0	2 000
Administration	6 000	0
Nycklar/lås vidarefakturering	2 550	9 200
Övernattnings-/gästlägenhet	59 000	80 000
Påminnelseavgift	1 140	960
Pantsättningsavgift	18 816	13 083
Överlåtelseavgift	38 183	15 523
Administrativ avgift, moms	147	196
Administrativ avgift	5 390	3 058
Andrahandsuthyrning	40 036	24 593
Öres- och kronutjämning	9	-1
Summa	6 400 183	6 403 929

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	189
Återbäring försäkringsbolag	12 470	7 306
Summa	12 470	7 495

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	189 347	199 571
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 951	9 849
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	60 605	26 625
Larm och bevakning	3 756	0
Städning enligt avtal	125 893	120 901
Städning utöver avtal	19 040	30 897
Besiktningar	2 739	0
Hissbesiktning	6 650	6 435
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	39 543
Brandskydd	13 808	6 907
Gårdkostnader	0	1 298
Sophantering	1 585	1 512
Snöröjning/sandning	41 518	55 367
Serviceavtal	155 553	122 344
Förbrukningsmaterial	18 539	9 337
Summa	649 983	630 586

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	1 250	11 316
Tvättstuga	47 393	12 479
Trapphus/port/entr	0	16 713
Dörrar och lås/porttele	46 130	91 668
VVS	42 295	32 506
Värmeanläggning/undercentral	0	45 454
Ventilation	13 559	4 997
Elinstallationer	6 635	3 732
Tele/TV/bredband/porttelefon	14 398	0
Hissar	80 826	116 451
Tak	14 508	0
Balkonger/altaner	9 888	0
Vattenskada	16 450	4 990
Skador/klotter/skadegörelse	5 528	14 975
Summa	298 860	355 280

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	157 235
Ventilation	0	88 863
Mark/gård/utemiljö	416 431	0
Summa	416 431	246 098

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	491 733	550 303
Uppvärmning	425 280	702 619
Vatten	401 429	364 743
Sophämtning/renhållning	251 970	229 077
Grovsopor	14 395	12 627
Summa	1 584 807	1 859 369

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	124 434	70 532
Skadedjursförsäkring	11 223	935
Markhyra/vägavgift/avgälder	33 963	24 354
Kabel-TV	206 164	145 089
Bredband	0	97 021
Samfällighetsavgifter	73 671	107 528
Fastighetsskatt	275 198	275 490
Summa	724 653	720 950

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	35 649	24 054
Inkassokostnader	2 457	3 247
Revisionsarvoden extern revisor	24 776	49 071
Revisionsarvoden internrevisor	3 800	7 600
Styrelseomkostnader	2 212	7 936
Fritids och trivselkostnader	4 676	6 489
Föreningskostnader	1 177	2 988
Förvaltningsarvode enl avtal	127 960	122 998
Överlåtelsekostnad	51 450	17 767
Pantsättningskostnad	29 106	14 903
Administration	19 459	16 226
Konsultkostnader	87 079	3 043
Tidningar och facklitteratur	1 580	852
Föreningsavgifter	4 484	6 113
Summa	395 865	283 287

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	337 702	337 094
Arbetsgivaravgifter	73 290	76 301
Summa	410 992	413 395

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 302 430	1 446 085
Dröjsmålsränta	0	175
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
Summa	1 302 432	1 446 260

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	267 156 787	267 156 787
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	267 156 787	267 156 787
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-28 249 171	-26 136 655
Årets avskrivning	-2 112 516	-2 112 516
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 361 687	-28 249 171
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	236 795 100	238 907 616
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>73 640 600</i>	<i>73 640 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	163 453 000	146 980 000
Taxeringsvärde mark	133 000 000	189 978 000
Summa	296 453 000	336 958 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 656	85 656
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 656	85 656
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-85 656	-85 656
Utgående ackumulerad avskrivning	-85 656	-85 656
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 754	3 090
Momsavräkning	1 819	593
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	11 025
Transaktionskonto	539 825	1 077 113
Borgo räntekonto	399 014	1 069 688
Summa	950 412	2 161 509

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	209 264	195 078
Förutbet försäkr premier	52 892	50 381
Förutbet kabel-TV	51 518	51 610
Upplupna intäkter	0	7 600
Summa	313 674	304 669

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-05-20	0,88 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2029-12-01	2,98 %	6 000 000	13 000 000
Handelsbanken	2027-10-30	3,79 %	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken	2026-03-03	2,44 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	3,46 %	4 500 000	4 500 000
Handelsbanken	2026-12-01	3,79 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2028-12-01	3,72 %	8 000 000	8 000 000
Summa			44 500 000	51 500 000
Varav kortfristig del			17 000 000	17 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 500 000 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	57 847	12 906
Uppl kostn el	56 352	62 731
Uppl kostnad Värme	43 971	64 005
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	101 265	147 135
Uppl kostn vatten	34 181	29 158
Uppl kostnad arvoden	3 800	3 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 194	1 194
Förutbet hyror/avgifter	538 652	524 324
Summa	862 262	870 253

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	86 300 000	86 300 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna för 2026 med 3%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Göteborg

Alexandra Storm
Styrelseledamot

Camilla Löfstedt
Styrelseledamot

Cecilia Halldner
Styrelseledamot

Lars Häglund
Ordförande

Rolf Aspelin
Styrelseledamot

Thomas Vigetorp
Styrelseledamot

Tommy Abrahamsson
Vice Ordförande

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

Carina Bulic
Internrevisor

BoRevision
Malin Johannesson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 08:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 11:32

DOCUMENT ID:

HyMQNa46Zl

ENVELOPE ID:

B1ZXEpETZx-HyMQNa46Zl

DOCUMENT NAME:

Brf Västergatan 16-22, 769613-4407 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

8f7e08280f23c939474941b98df3f1cef5446474f3cde6a
bbc26869de4e3f5a7f3de54a33254673b9423b37ba6c50
400d34b7409f03c516ea3eafa1ef9065743

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. THOMAS VIGETORP soic77@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:35 21.04.2026 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.96
2. CAMILLA LÖFSTEDT camillalofstedt@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 12:47 21.04.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.218.155
3. TOMMY HJERTBERG ABR AHAMSSON tommy.abrahamsson56@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:29 21.04.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.30.154
4. Lars Åke Häglund larsemail@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:24 21.04.2026 14:12	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.48.82
5. ROLF ASPELIN rolfaspelin2@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:37 21.04.2026 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.223
6. ALVA ALEXANDRA CLAUDIA STORM alvaalexandra.storm@outlook.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:45 21.04.2026 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.33
7. Cecilia Halldner cecilia.halldner@outlook.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:42 21.04.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.235
8. CARINA BULIC carinabulic@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:58 21.04.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 129.16.74.191
9. MALIN JOHANNESSON malin.johannesson@borevision.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 08:00 21.04.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västergatan 16-22, org.nr. 769613-4407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västergatan 16-22 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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. Risken 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västergatan 16-22 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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:

- 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Carina Bulic
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 07:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 11:32

DOCUMENT ID:

SkMm4aV6We

ENVELOPE ID:

SJZQ4TNp-x-SkMm4aV6We

DOCUMENT NAME:

RB Västergatan 16-22 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

829f60211b7b804556e256fe1c53e30b0a495ed6e70455
489b3ae02c5b91066b5ed7fbcf442deee4a62a6aeeb7c2
eafb3311e2e9f129a51f7dbbac31435abb9e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA BULIC carinabulic@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2026 15:55 21.04.2026 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 129.16.74.191
2. MALIN JOHANNESSON malin.johannesson@borevision.se	Signed Authenticated	22.04.2026 07:59 22.04.2026 07:51	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.119.123

* 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