

Årsredovisning 2025

Brf Västermalmsterrassen

769624-1293



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Västermalmsterrassen

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
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för lokaler samt IMD och redovisar momsen kvartalsvis.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Leendet 1	2012	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 225 bostadsrätter om totalt 19 656 kvm och 8 lokaler om 1 358 kvm. Garaget består av 3 437 kvm. Byggnadernas totalyta är 24 451 kvm.

Styrelsens sammansättning

Teresa Ewa Bengtsson	Ordförande
Jonas Lind	Styrelseledamot
Marcus Eidelöf	Styrelseledamot
Martin Johansson	Styrelseledamot
Torbjörn Utling	Styrelseledamot
Eja Susanna Ekedahl Norrefjord	Suppleant
Gunnar Johansson	Suppleant
Mats Norberg	Suppleant

Valberedning

Argent Hajdaraj
Håkan Andersson
Renée Bersani
Thomas Drevenlid

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, samt av två ledamöter i förening

Revisorer

Gustaf Hallgren Auktoriserad revisor Azets Revision och Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Avläsningstjänster	Infometrics
Blommor	AB Hässelby blommor
Brandskydd	SeQRus Brand och utrymningsteknik
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Fortum AB, Ellevio AB Energikundservice Sverige AB
Fastighetsskötsel	Alova AB
Fastighetssystem	Schneider Electric Building AB
Försäkring	Brandkontoret
Hemsida	BRF NET Svenska Virtuella System, Loopia AB
Hiss	Schindler Hiss AB, Dekra Industrial AB
Jour	Securitas Jourmontör
Mattor	CWS-boco Sweden AB
Multipark	Berndsson hiss AB
Nycklar	AB Byggbeslag och Säkerhet AB
Ozonaggregat	Interzon AB
Portkoder, garageapp	Säkerhetsvision i Stockholm AB, Parakey AB
Portkoder, lås	Nordic Safety Solutions
Sophämtning	PREZERO, Stockholm Vatten och Avfall
Städning	Finexia, Miljöhuset i Stockholm AB
Trädgård	Alova AB
TV & Bredband	Tele2
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Leendet GA:1, med en andel på 89%.

Samfälligheten förvaltar totalt 177 garageplatser tillsammans med brf Välbehaget (15 st) och brf Jublet (4 st).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året betalat tillbaka en del av de felaktigt debiterade kostnader som har fakturerats till våra grannföreningar, delägare i gemensamhetsanläggningen. Kostnaderna gäller till största del eldebitering i samband med nyttjande av garaget. Den tidigare debitering mellan 2016 och 2023 följde inte det ingångna avtalets regler vilket påvisades vid revidering av fakturaunderlag.

Föreningen har i maj och december omförhandlat två av våra lån.

Hyresgästen Salta på Lindhagensgatan 139A har under året blivit avhyst från lokalen då de inte kunde fullfölja sina åtaganden i hyresavtalet.

Föreningen har skrivit avtal med ny hyresgäst i lokalen efter Salta. Den nya hyresgästen heter Sumak.

Föreningen har sagt upp avtalet gällande skötsel av trädgården på innergården och tecknat avtal med ny leverantör.

Föreningen har under året bytt alla telefoner i våra hissar på grund av att 3G nätet håller på att fasa ut.

Föreningen har under året justerat priserna för garageplatser.

Föreningen har fått intäkter från Skatteverket på grund av en ny dom från Högsta förvaltningsdomstolen som ger bostadsrättsföreningar och fastighetsägare rätt till momsavdrag, upp till sex år tillbaka i tiden. Detta är en engångshändelse med ett tillskott på cirka 4 100 000 kr.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte ekonomisk förvaltare 2025 från Fastum till Simpleko.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av basbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet vid varje pantsättning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 373 st. Tillkommande medlemmar under året var 34 och avgående medlemmar under året var 33. Vid räkenskapsårets slut fanns det 374 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	24 468 456	22 667 573	20 990 333	19 475 000
Resultat efter fin. poster	6 445 723	-95 538	1 179 000	1 011 000
Soliditet (%)	83	83	83	82
Yttre fond	2 616 742	2 593 953	2 686 289	2 373 551
Taxeringsvärde	1 153 263 000	1 300 800 000	1 300 800 000	1 300 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	757	692	625	573
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54,9	57,8	55,5	55,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 315	10 620	10 823	11 316
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 292	9 934	10 124	10 585
Sparande / kvm totalyta, kr	568	352	422	361
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	79	93	111
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	57	55	49	44
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	24	21	20	12
Energikostnad / kvm totalyta, kr	156	181	188	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	3,01	1,84	1,09
Räntekänslighet (%)	15,12	17,41	20,87	23,31

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 el och vatten (totalt 1 938 916 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 045 160 000	-	-	1 045 160 000
Upplåtelseavgifter	10 219 500	-	-	10 219 500
Fond, yttre underhåll	2 593 953	-	22 789	2 616 742
Balanserat resultat	6 845 604	-95 538	-22 789	6 727 277
Årets resultat	-95 538	95 538	6 445 723	6 445 723
Eget kapital	1 064 723 519	0	6 445 723	1 071 169 242

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 727 277
Årets resultat	6 445 723
Totalt	13 173 000

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	589 680
Att från yttre fond i anspråk ta	-437 737
Balanseras i ny räkning	13 021 057
	13 173 000

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	24 468 457	22 667 573
Övriga rörelseintäkter	3	4 103 664	38 447
Summa rörelseintäkter		28 572 121	22 706 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 445 446	-8 453 584
Övriga externa kostnader	9	-688 636	-588 547
Personalkostnader	10	-399 131	-429 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 011 971	-7 002 799
Övriga rörelsekostnader		-39 900	0
Summa rörelsekostnader		-16 585 084	-16 474 149
RÖRELSERESULTAT		11 987 036	6 231 872
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-13 913	26 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 527 401	-6 353 651
Summa finansiella poster		-5 541 314	-6 327 410
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 445 723	-95 538
ÅRETS RESULTAT		6 445 723	-95 538

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	1 264 918 396	1 271 921 200
Maskiner och inventarier	13	100 833	0
Pågående projekt	14	1 000 641	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 266 019 870	1 271 921 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 266 019 870	1 271 921 200
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 008	1 651 822
Övriga fordringar	15	3 560 942	4 843 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	755 003	431 324
Summa kortfristiga fordringar		4 364 953	6 926 557
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 031 116	1 120 846
Summa kassa och bank		9 031 116	1 120 846
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 396 069	8 047 403
SUMMA TILLGÅNGAR		1 279 415 939	1 279 968 604

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 055 379 500	1 055 379 500
Fond för yttre underhåll		2 616 742	2 593 953
Summa bundet eget kapital		1 057 996 242	1 057 973 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 727 277	6 845 604
Årets resultat		6 445 723	-95 538
Summa fritt eget kapital		13 173 000	6 750 066
SUMMA EGET KAPITAL		1 071 169 242	1 064 723 519
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	98 000 000	100 750 000
Övriga långfristiga skulder		403 193	356 776
Summa långfristiga skulder		98 403 193	101 106 776
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	104 750 000	108 000 000
Leverantörsskulder		1 165 905	504 280
Skatteskulder		208 159	1 732 200
Övriga kortfristiga skulder		303 534	402 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 415 906	3 499 203
Summa kortfristiga skulder		109 843 504	114 138 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 279 415 939	1 279 968 604

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 987 036	6 231 872
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	7 011 971	7 002 799
	18 999 008	13 234 671
Erhållen ränta	-13 913	26 241
Erlagd ränta	-5 678 659	-6 563 673
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 306 435	6 697 239
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 406 142	-1 307 812
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-893 546	-645 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 006 747	4 743 441
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 110 641	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 110 641	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-6 000 000	-4 000 000
Depositioner	46 417	-71 222
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 953 583	-4 071 222
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 942 524	672 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 088 593	4 416 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 031 116	5 088 593

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västermalmsterrassen 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Installationer	5-7 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	13 413 016	11 988 872
Rabatter lokaler	-32 384	0
Hysesintäkter, lokaler	4 583 120	4 429 225
Hysesintäkter, p-platser	2 825 859	3 406 022
Hysesintäkter, övrigt	243 775	142 345
Debiterad fastighetsskatt	838 441	604 291
Intäkter internet	309 810	406 815
Vatten	1 025 139	887 803
El	1 159 712	748 976
Övriga intäkter	5 166	30 420
Pantförskrivningsavgift	30 576	0
Överlåtelseavgift	27 930	0
Andrahandsuthyrning	38 297	22 804
Summa	24 468 457	22 667 573

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	8 146	0
Öres- och kronutjämning	9	0
Övriga intäkter	10 270	973
Försäkringsersättning	0	37 474
Återvunnen moms	4 085 239	0
Summa	4 103 664	38 447

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	8 146	0
Fastighetsskötsel	332 824	322 158
Städning	278 644	316 916
Besiktning och service	741 199	580 707
Yttre skötsel	133 050	0
Vinterunderhåll	26 304	61 719
Mattbyte	49 786	73 300
Övrigt	0	48 978
Summa	1 569 951	1 403 778

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	487 563
Rep Hyreslägenheter/bostäder	135 094	0
Rep Trapphus/port/entr	0	41 904
Rep Dörrar och lås/porttele	146 035	6 709
Rep Övriga gemensamma utrymmen	138 826	0
Rep VA	13 486	36 723
Rep Värme	0	5 563
Rep Ventilation	64 609	95 395
Rep EI/Installation	58 026	25 926
Rep Hissar	39 532	13 650
Rep Fasader	72 628	0
Rep Balkonger	49 155	0
Rep Garage och p-platser	37 964	6 586
Summa	755 355	720 019

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	111 958	164 993
Planerat underhåll av lokaler	216 542	0
Planerat underhåll installationer	34 862	401 898
Planerat underhåll hissar	74 375	0
Summa	437 737	566 891

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 850 700	1 934 572
Uppvärmning	1 390 306	1 350 903
Vatten	575 734	513 944
Sophämtning	467 935	436 947
Summa	4 284 674	4 236 366

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	205 708	187 250
Övriga kostnader	48 124	47 378
Kabel-TV/Bredband	311 266	425 801
Fastighetsskatt	832 630	866 100
Summa	1 397 728	1 526 529

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	21 429	5 524
Övriga förvaltningskostnader	246 190	247 467
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	33 027	33 205
Revisionsarvoden	37 494	37 500
Ekonomisk förvaltning	238 162	190 758
Överlåtelsekostnad	27 930	0
Pantsättningskostnad	30 576	0
Övriga externa tjänster	53 828	74 094
Summa	688 636	588 547

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	320 750	335 157
Övriga arvoden	0	4 000
Sociala avgifter	78 381	90 062
Summa	399 131	429 219

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 525 287	6 351 907
Övriga räntekostnader	2 114	1 744
Summa	5 527 401	6 353 651

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 336 114 681	1 336 114 681
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 336 114 681	1 336 114 681
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-64 193 481	-57 190 682
Årets avskrivning	-7 002 804	-7 002 799
Utgående ackumulerad avskrivning	-71 196 285	-64 193 481
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 264 918 396	1 271 921 200
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>636 823 700</i>	<i>636 823 700</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	683 940 000	672 200 000
Taxeringsvärde mark	469 323 000	628 600 000
Summa	1 153 263 000	1 300 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 331 013	1 331 013
Årets inköp	110 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 441 013	1 331 013
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 331 013	-1 331 013
Årets avskrivning	-9 167	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 340 180	-1 331 013
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	100 833	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 000 641	0
Summa pågående arbeten	1 000 641	0

Beräknad avskringstid kommer att bli 5-10 år.

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 555 062	875 665
Övriga fordringar	5 880	0
Avräkningskonto förvaltare	0	3 967 746
Summa	3 560 942	4 843 411

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	436 849	431 324
Försäkringspremier	178 126	0
Kabel-TV/Bredband	78 076	0
Förvaltning	61 952	0
Summa	755 003	431 324

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,83 %	31 000 000	31 000 000
SEB	2026-12-28	2,39 %	69 750 000	69 750 000
SEB	2028-12-28	2,80 %	29 000 000	32 000 000
Danske Bank	2027-05-31	2,47 %	73 000 000	76 000 000
Summa			202 750 000	208 750 000
Varav kortfristig del			104 750 000	180 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 182 750 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 600	665 748
El	209 051	0
Uppvärmning	173 304	0
Vatten	195 691	0
Löner	116 160	114 049
Renhållning	82 156	0
Sociala avgifter	36 500	0
Sociala avg på löner	0	38 733
Utgiftsräntor	193 274	344 533
Förutbetalda avgifter/hyror	2 325 170	2 301 140
Beräknat revisionsarvode	37 000	35 000
Summa	3 415 906	3 499 203

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	280 600 000	280 600 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av lås och system för portkoder påbörjades under 2025 och avslutas i början på 2026. Planer finns på att upplösa gemensamhetsanläggningen i garaget samt återköpa 19 parkeringsplatser för totalt 5 700 000 från våra grannföreningar. Vidare planeras det att avskaffa multiparkanläggning etablera vanliga parkeringsplatser på golvet i enlighet med övriga garaget.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

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

Stockholm

Teresa Ewa Bengtsson
Ordförande

Jonas Lind
Styrelseledamot

Marcus Eidelöf
Styrelseledamot

Martin Johansson
Styrelseledamot

Torbjörn Utling
Styrelseledamot

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

Azets Revision och Rådgivning AB
Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 08:15

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 12.03.2026 18:13

DOCUMENT ID:

ByOmEulqZe

ENVELOPE ID:

r1PXEU5-x-ByOmEulqZe

DOCUMENT NAME:

Brf Västermalmsterrassen, 769624-1293 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

59fc093485d50acf438d03055abbf07d51882cd6865a8e6f2255abfabeeec37fb4d82bb8977a2dd6af9a4bb6318efa77d3b6ec1b0b791a50b51a64f5afd04b3fd

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. PER JONAS LIND lind.jonas1972@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 18:25 12.03.2026 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.45.110
2. Teresa Ewa Bengtsson evamilla2016@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 18:56 12.03.2026 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.66.154
3. Carl Martin Fabian Johansson cmf.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 21:37 12.03.2026 21:36	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.57.96
4. TORBJÖRN UTLING torbjorn.utling@outlook.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 20:25 15.03.2026 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.56.51
5. MARCUS EIDELÖF Eide.marcus@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 21:00 12.03.2026 19:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.167
6. Carl Gustaf Henrik Hallgren gustaf.hallgren@azets.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 08:15 16.03.2026 08:15	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.102

* 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 Västermalmsterrassen, org.nr 769624-1293.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västermalmsterrassen för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar. Vi 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- o identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också 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 Bostadsrättsföreningen Västermalmsterrassen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 grundar 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.

Kristianstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 08:14

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 12.03.2026 18:13

DOCUMENT ID:

rkYmVOI5-x

ENVELOPE ID:

r1ewQVdlqbl-rkYmVOI5-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Västermalmsterrassen.pdf
2 pages

SHA-512:

80aa471c08ed5cbe29d3d7da814ca7b9b0018dafa7aeb8
44467a548893bf3f6b89f595b8e36a499c07e3b4e5078f5
770629b55230f0ed8658828f091bed81f8f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Gustaf Henrik Hallgren	Signed	16.03.2026 08:14	eID	Swedish BankID
n gustaf.hallgren@azets.co	Authenticated	16.03.2026 08:14	Low	IP: 208.56.29.102
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