

# Bostadsrättsföreningen Västra Klädesvägen i Falkenberg

Org.nr: 769635-7313

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	13

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västra Klädesvägen i Falkenberg, 769635-7313, med säte i Falkenberg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-07 hos Bolagsverket.

#### **Beskatning**

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

- Föreningen har del i Samfällighetsföreningen Brunekulle samfällighetsförening . Samfällighets ändamål är att förvalta gemensamma grönområden & vägar .

#### **Styrelse**

Ordförande	Anders Nilsson	Omval 2år
Ledamot	Martin Gustafsson	Omval 2år
Ledamot	Sascha Bengtsson	Omval 2år
Ledamot	Jonathan Krag	kvarsittande 1år
Ledamot	Jacqueline Karlsson	kvarsittande 1år
Suppleant	Alexander Larsson	Nyval 1år
Suppleant	Christoffer Montefello-Karlsson	Nyval 1år

#### **Valberedning**

Håkan Stranne & Wilma Feldt Olén

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Skrea 6:140-144 och Skrea 6:155-156 i Falkenberg kommun med därpå uppförda byggnader med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2019. Fastighetens adresser är Klädesvägen 1,2,3,4,5,7 & 9, 31-172 Falkenberg.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt och till varje lägenhet hör parkeringsplats och förråd.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	21	5	4	-	-

Total tomtarea:	7922	kvm
Total bostadsarea:	1734	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1734	kvm

### Fastighetsinformation

#### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Göta.

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

### Förvaltning och väsentliga avtal

#### Avtal

Ekonomisk Förvaltning

El

Vatten & avlopp

Avfall

#### Leverantör

PHM Redovisning AB

E.ON

Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB

Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB

### Reparationer och Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 38 110kr (31 256).

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-03-16. Styrelsen har under året genomfört 9 styrelsemöten samt 1 konstituerande möte förutom årsstämman.

### **Styrelsens ord**

Räntenivåerna på våra lån har omförhandlats , med bibehållen lägre kostnad än tidigare.

Vi har genomfört två fixardagar med bl.a. behandling av yttertak mot mossor och andra angrepp, ansat buskar samt häckor och bearbetat ogräs. Vi har hyrt in en parkering för gäster som vi behandlat mot ogräs samt gett ett nytt gruslager. Mycket bra jobbat av de som deltagit vid dessa båda dagar. Fixardagarna har avslutats med korv och hamburgare.

En OVK mätning har genomförts, samt upphandling av konsult för underhållsplan

## Medlemsinformation

42 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 41

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-07-01 då avgifterna höjdes med 12 kr/kvm.

Föreningen har valt att höja avgiften med 3% från och med 2026-01-01.

i årsavgiften ingår parkering.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för el, vatten & renhållning.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 593	1 577	1 479	1 119
Resultat efter finansiella poster, tkr	14	-297	-263	-78
Sparande kr/ kvm	305	125	145	
Soliditet, %	66	66	66	66
Årsavgift/kvm	919	909	853	
Energikostnad kr/kvm	127	119	105	
Räntekostnad kr/kvm	309	489	484	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	10 611	10 727	10 842	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 611	10 727	10 842	
Skuldkvot	11.5	11.7	12.3	
Räntekänslighet	11.5	11.8	12.7	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	99	99	99	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 150 000	610 000	- 888 069	- 297 199
Resultatdisposition enligt stämman:				
Omföring av föregående års resultat			-297 199	297 199
Avsättning till underhållsfond		122 000	-122 000	
Årets resultat				13 976
<b>Vid årets slut</b>	<b>38 150 000</b>	<b>732 000</b>	<b>- 1 307 268</b>	<b>13 976</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 307 268
Årets resultat	13 976
<b>Totalt</b>	<b>- 1 293 292</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	122 000
Balanseras i ny räkning	- 1 415 292
<b>Totalt</b>	<b>- 1 293 292</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 593 477	1 576 794
Övriga rörelseintäkter	3	4 056	12 622
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 597 533</b>	<b>1 589 416</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Övriga externa kostnader	4	-547 608	-538 113
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-514 250	-514 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 061 858</b>	<b>-1 052 363</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>535 675</b>	<b>537 053</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 485	14 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-535 184	-848 336
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-521 699</b>	<b>-834 252</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>13 976</b>	<b>-297 199</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>13 976</b>	<b>-297 199</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>13 976</b>	<b>-297 199</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	54 588 041	55 102 291
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 588 041</b>	<b>55 102 291</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>54 588 041</b>	<b>55 102 291</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		277 740	270 095
Övriga fordringar		21	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 092	34 139
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>327 853</b>	<b>304 253</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 682 730	1 337 664
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 682 730</b>	<b>1 337 664</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 010 583</b>	<b>1 641 917</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 598 624</b>	<b>56 744 208</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		38 150 000	38 150 000
Underhållsfond		732 000	610 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 882 000</b>	<b>38 760 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 307 268	-888 069
Årets resultat		13 976	-297 199
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 293 292</b>	<b>-1 185 268</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 588 708</b>	<b>37 574 732</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 066 672	6 133 332
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 066 672</b>	<b>6 133 332</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>6 066 672</b>	<b>6 133 332</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 333 328	12 466 668
Leverantörsskulder		34 231	38 748
Övriga skulder		34 035	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		541 650	530 728
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 943 244</b>	<b>13 036 144</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>12 943 244</b>	<b>13 036 144</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 598 624</b>	<b>56 744 208</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	535 675	537 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	514 250	514 250
<b>Summa</b>	<b>1 049 925</b>	<b>1 051 303</b>
Erhållen ränta	13 485	14 084
Erlagd ränta	-535 184	-848 336
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>528 226</b>	<b>217 051</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Minskning av rörelsefordringar	-23 600	81 176
Minskning av rörelseskulder	40 440	-85 340
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>545 066</b>	<b>212 887</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av låneskulder	-200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>345 066</b>	<b>12 887</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 337 664</b>	<b>1 324 777</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 682 730</b>	<b>1 337 664</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100

## Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 357 574	1 357 574
Driftsdebiteringar	235 903	219 219
	<b>1 593 477</b>	<b>1 576 794</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 593 477</b>	<b>1 576 794</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Faktureringsavgifter	1 440	1 611
Pant och överlåtelseavgifter	2 616	11 011
	<b>4 056</b>	<b>12 622</b>
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>4 056</b>	<b>12 622</b>

#### Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Lokalhyra	1 000	200
Elkostnader	124 381	120 176
Vatten och avlopp	95 964	86 424
Städning och renhållning	31 590	26 438
Reparation och underhåll fastighet	38 110	31 256
Försäkring	35 464	33 499
Fastighetskötsel	8 451	0
Samfällighetsavgifter	41 904	39 374
Utemiljö	4 123	1 036
Programvaror	5 232	4 932
Styrelsearvode	75 195	72 872
Revisionskostnader	9 350	8 750
Redovisningstjänster	46 680	46 680
Pant & Överlåtelseavgift	2 045	8 649
Konsultarvoden	0	35 220
Föreningsavgifter	5 070	5 070
Bankavgifter	3 995	3 238
Övriga kostnader	19 055	14 300
	<b>547 608</b>	<b>538 113</b>
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>547 608</b>	<b>538 113</b>

#### Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	57 861 756	57 861 756
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>57 861 756</b>	<b>57 861 756</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-2 759 465	-2 245 216
Årets avskrivning på byggnader	-514 250	-514 250
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 273 715</b>	<b>-2 759 466</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 588 041</b>	<b>55 102 290</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	47 673 561	48 187 811
Mark	6 914 480	6 914 480

#### Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea 3975 84 88503	2025-10-30	3,42 %	0	6 200 000
Nordea 3975 84 88511	2025-10-30	2,85 %	0	6 200 000
Nordea 3975 84 88538	2027-10-20	2,97 %	6 133 336	6 200 000
Nordea 3975 85 79800	2026-10-30	2,49 %	6 133 332	0
Nordea 3975 85 79819	2026-10-30	2,55 %	6 133 332	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>18 400 000</b>	<b>18 600 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 333 328	-12 466 668
			<b>6 066 672</b>	<b>6 133 332</b>

#### Not 7. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	19 700 000	19 700 000
<b>Summa:</b>	<b>19 700 000</b>	<b>19 700 000</b>

# Underskrifter

Falkenberg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Anders Nilsson  
Ordförande

---

Martin Gustafsson  
Ledamot

---

Sascha Bengtsson  
Ledamot

---

Jonathan Krag  
Ledamot

---

Jacqueline Karlsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Access Revision  
Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 februari 2026



Brf Västra Klädesvägen i Falkenberg ÅR  
2025.pdf  
(89596 byte)  
SHA-512: c33deeabda5bff1edcd3297e191b7ffb17a35  
eee63f9febf6a08e68f690e0a0a307d235f853dc85661a  
99eb3a0ac14049b34eee47bc3153b5f43270316a8abfb

## Underskrifter

2026-02-06 16:59:02 (CET)



**Anders Nilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-06 21:06:38 (CET)



**Anna Jacqueline Karlsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-13 18:09:44 (CET)



**Jonathan Ulf Peter Krag**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-06 11:16:26 (CET)



**Martin Gustafsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-06 09:46:48 (CET)



**Sascha Bengtsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-24 15:52:58 (CET)



**Patrik Anders Ivar Hansén**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Brf Västra Klädesvägen ÅR 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

164749706a3c95c3ade3e6b23bc2df764f5bffe2872cabb3bb99162deb4a82f07261c4a2b055f2af3548bb6145113e025ab62dd1a4f21e6a7b9595518fcdcd7b



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.