

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västergården
774000-0075



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västergården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Skäggeberg 15:23 och 15:19 i Sunnes kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 2025 är föreningens 72e verksamhetsår.

Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter Skäggeberg 15:23 och 15:19 i Sunnes kommun består av ett flerbostadshus med totalt 36 bostadsrättslägenheter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

6 st 1 rok
24 st 2 rok
6 st 3 rok

Den totala boytan är ca. 2076 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Jan Sohl	Ordförande
Christer Djurberg	Ledamot
Per-Ove Gustavsson	Ledamot
Sophie Jansson	Ledamot
Gustav Henriksson	Ledamot
Arne Nilsson	Ledamot
Per Rådberg	Ledamot
Hasse Axehag	Suppleant
David Jonsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två utsedda ledamöter.

Styrelsen har under 2025 hållit fem protokollförda sammanträden.

Ersättning till styrelsen har utgått med 33 900 kr exkl. sociala avgifter.

Revisorer

Stefan Mott
LR Revision

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Vakant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen haft Jan Sohl som fastighetsskötare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett nytt miljöhus har byggts för att ge plats åt förpackningsåtervinning. Kostnad 563 173 kr.

Gamla pannrummet har asbestsanerats och all gammal pannutrustning har nedmonterats. Kostnad 76 125 kr.

En ny underhållsplan har tagits fram. Den kommer att bli vår ledstjärna för framtida underhåll.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat och kassaflöde för 2025.

Yttre fond; bokfört värde 1 899 348,08

Inre fond, bokfört värde 104 160 kr

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes från och med 1/1 -2025 med 12,5%. Genomsnittlig årsavgift är ca. 883 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1960. Fastighetsavgift skall utgå 2025 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1724 kr per lägenhet och 1% av lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 941	1 744	1 745	1 625
Resultat efter finansiella poster	92	175	-80	26
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	883	785	785	734
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 024	915	1 012	1 108
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 024	915	1 012	1 108
Sparande per kvm (kr/kvm)	259	238	213	233
Räntekänslighet (%)	1,2	1,2	1,3	1,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	348	324	308	260
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,4	92,8	93,0	93,0
Soliditet (%)	73,3	74,7	72,8	71,9
Balansomslutning	9 777	9 470	9 488	9 711

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Yttre Fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 899 348	422 341	4 582 306	174 940	7 078 935
Disposition av föregående års resultat:			174 940	-174 940	0
Årets resultat				91 986	91 986
Belopp vid årets utgång	1 899 348	422 341	4 757 246	91 986	7 170 921

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 757 247
årets vinst	91 986
	4 849 233
disponeras så att ianspråktagande av fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	-76 125
	4 925 358
	4 849 233

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 940 865	1 743 791
Övriga rörelseintäkter		22 216	10 981
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 963 081	1 754 772
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 298 739	-1 134 367
Övriga externa kostnader	4	-164 259	-91 253
Personalkostnader	5	-90 102	-66 674
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-291 532	-274 637
Summa rörelsekostnader		-1 844 632	-1 566 931
Rörelseresultat		118 449	187 841
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 342	15 381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 805	-28 282
Summa finansiella poster		-26 463	-12 901
Resultat efter finansiella poster		91 986	174 940
Resultat före skatt		91 986	174 940
Årets resultat		91 986	174 940

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 442 142	8 160 334
Inventarier, verktyg och installationer	7	111 831	121 998
Summa materiella anläggningstillgångar		8 553 973	8 282 332
Summa anläggningstillgångar		8 553 973	8 282 332
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 709	41 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	52 836	55 960
Summa kortfristiga fordringar		65 545	97 037
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 157 392	1 090 900
Summa kassa och bank		1 157 392	1 090 900
Summa omsättningstillgångar		1 222 937	1 187 937
SUMMA TILLGÅNGAR		9 776 910	9 470 269

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Reservfond		422 341	422 341
Fond för yttre underhåll		1 899 348	1 899 348
Summa bundet eget kapital		2 321 689	2 321 689
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 757 247	4 582 307
Årets resultat		91 986	174 940
Summa fritt eget kapital		4 849 233	4 757 247
Summa eget kapital		7 170 922	7 078 936
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 125 000	1 900 000
Leverantörsskulder		137 583	121 920
Skatteskulder		284	0
Övriga skulder		105 322	121 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	237 799	248 312
Summa kortfristiga skulder		2 605 988	2 391 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 776 910	9 470 269

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

91 986

174 940

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

291 532

274 637

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

383 518

449 577

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

31 492

-5 677

Förändring av leverantörsskulder

15 663

7 807

Förändring av kortfristiga skulder

-26 007

-290

Kassaflöde från den löpande verksamheten

404 666

451 417

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-563 173

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-563 173

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån & amortering

225 000

-200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

225 000

-200 000

Årets kassaflöde

66 493

251 417

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 090 900

839 484

Likvida medel vid årets slut

1 157 393

1 090 901

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 833 083	1 629 288
Hyror lokaler	76 272	76 272
Hyror garage och parkeringsplatser	31 510	38 230
	1 940 865	1 743 790

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighets.skötsel	66 000	65 500
Lokalvård	0	5 000
Ventilation, Filter	2 361	2 039
Reparation och underhåll	77 264	45 291
El	24 911	33 455
Fjärrvärme	551 602	514 825
Vatten och avlopp	146 183	125 214
Renhållning/sophämtning	39 966	48 426
Snöröjning & sandning	15 351	29 935
Fastighetsförsäkring	51 868	49 349
Bevakningskostnader	9 669	8 372
Kabel-tv & bredband	124 848	124 913
Trädgårdskostnader och vä	229	227
Fastighetsavgift	40 076	35 729
Diverse övr kostnader	8 993	30 721
Förbrukningsinventarier	61 585	14 862
Övriga försäkringar	1 708	509
Planerat underhåll	76 125	0
	1 298 739	1 134 367

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	10 766	12 161
Förvaltningskostnader avt	63 180	62 200
Förenings- och medlemsver	2 635	2 724
Övrig administration	19 566	14 168
Konsultkostnader	68 112	0
	164 259	91 253

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden	33 900	29 900
Sociala kostnader och pensionskostnader	10 268	7 749
Lön fastighetsskötare	45 934	29 025
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	90 102	66 674

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 046 930	13 046 930
Inköp	563 173	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 610 103	13 046 930
Ingående avskrivningar	-4 886 596	-4 622 126
Årets avskrivningar	-281 365	-264 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 167 961	-4 886 596
Utgående redovisat värde	8 442 142	8 160 334
Bokfört värde byggnader	4 210 862	3 929 054
Bokfört värde mark	4 231 280	4 231 280
	8 442 142	8 160 334

Fastighetstaxering

Skäggeberg 15:23	Skäggeberg 15:19
5 972 000 Byggnad inkl mark	5 960 000 Byggnad inkl mark
352 000 Lokal inkl. mark	76 000 Lokal inkl mark

Totalt taxeringsvärde hyreshus Skäggeberg 15:23 6 324 000 kr.

Totalt taxeringsvärde hyreshus Skäggeberg 15:19 6 036 000kr.

Not 7 Parkeringsanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 338	203 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 338	203 338
Ingående avskrivningar	-81 340	-71 173
Årets avskrivningar	-10 167	-10 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 507	-81 340
Utgående redovisat värde	111 831	121 998

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Telia	10 404	10 404
Vänerförvaltning AB	17 168	16 920
Observationskonto	-3 171	0
Försäkring	26 908	25 720
Upplupna ränteintäkter	1 527	2 916
	52 836	55 960

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Handelsbanken	2,75	2026-01-30	850 000
Handelsbanken	2,75	2026-01-29	1 275 000
			2 125 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 125 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 200 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 1 125 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
El	2 263	3 164
Värme	70 301	66 857
Uppl ränta	9 837	4 496
Förskottsbetalda avgifter	153 474	173 735
Snöröjning & sandning	1 925	0
Övrigt	0	60
	237 800	248 312

Årsredovisningen beslutades den 4 maj 2026

Sunne

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Sohl
Ordförande

Christer Djurberg
Ledamot

Per-Ove Gustavsson
Ledamot

Sophie Jansson
Ledamot

Gustav Henriksson
Ledamot

Arne Nilsson
Ledamot

Per Rådberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2026



Årsredovisning för sign 2025.pdf

(6767263 byte)

SHA-512: 32384101ff97416fcee88218ad08e6e4496f4
64dc6679f939a289052d6449ca35e75f4fcf4ac3390c52
a0790e10cea6270520cfeac90349822aff995a2ea71dd

Underskrifter

2026-05-04 09:26:21 (CET)

**Arne Nilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 10:46:47 (CET)

**Christer Djurberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 17:31:47 (CET)

**Gustav Emil Henriksson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 20:27:26 (CET)

**Ida Emma Sophie Jansson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 20:15:02 (CET)

**Jan Torbjörn Sohl**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 20:16:48 (CET)

**Per Rådberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 08:43:45 (CET)

**Per-Ove Gustavsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 12:21:35 (CET)

**Stefan Mott**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



Årsredovisning 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:

3411b7494a7747b180c9baee14a198d8851a7b5f0abf4e3a8c05bd27b625ccac0aca71114918c123587071b0fb8324db35b924c03eb023ea40a828838f551



Om detta kvitto

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