



Årsredovisning 2025

HSB Brf Västliden i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Västliden i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-1570 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sirius 57		1983
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige Forsikring . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
122	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 048
52	p-platser	0
88	garageplatser	1 300
34	garageplatser (samfälligheten)	0
1	föreningslokal	108
Totalt 297 objekt		14 456

Föreningens lägenheter fördelas på: 122 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Botkyrka Sirius GA:1	G:A	716417-2038	45/100	Parkeringsdäck med belysningsanordning mm, Körytor, Gångytor, Trappor, Markytor, Planteringar, Utrymme för elcentral, Kvartersbelysning samt dagvattenledningar

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jessica Brozin	Ordförande	2016-06-09	
Bitte Sehlin	Ledamot	2020-05-28	
Ulrica Söder	Ledamot	2016-06-09	
Raffaele Mandoli	Ledamot	2013-05-29	
Mattias Lindgren	Ledamot	2016-06-09	
Tina Lundgren	Ledamot	2025-05-27	
Sandra Sosa Jonsson	Ledamot	2022-05-31	
Robin Birgestam	Ledamot	2023-05-31	2025-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bitte Sehlin, Raffaele Mandoli samt Ulrika Söder.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulrica Söder, Jessica Brozin, Raffaele Mandoli och Mattias Lindgren.

Revisorer har varit Camilla Lif vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit Jan Andersson (sammankallande) vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar varav 3 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till år 2075 och som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-05-20.

Under 2025 har styrelsen genomfört en genomlysning av föreningens underhållsplan. I samband med genomlysningen har styrelsen valt att senarelägga tre betydande åtgärder. De tre åtgärderna som senareläggs är byte av fönster, renovering av liggande stam samt elstamar. Stammarna spolats, filmas och statusbedöms återkommande och har så gjorts de senaste decennierna och det finns inget som indikerar behov av större åtgärd på stammarna till 2030, så som dessa låg i underhållsplanen. Fönsterbyte skulle vara ett enormt logistiskt projekt med viss komfortförbättring så som bättre vädringsmöjlighet och enklare öppning men med mycket låg påverkan på föreningens energikostnader. Skicket på fönstren, om man ser till föreningens ansvar för dessa, bedöms som gott. Föreningens ansvar för fönster är delat mellan boende och föreningen där den stor delen av underhållsansvaret ligger på boende - underhåll av fönsterglas, handtag, gångjärn, målning, beslag, tätningslister är boendes ansvar.

Styrelsen har också uppmärksammat att flera åtgärder saknats i underhållsplanen antingen delvis eller i sin helhet. Dessa saknade åtgärder innefattar framför allt kostnader för att upprätthålla föreningens 5 lekplatser men också för renoveringar av det samfälliga garaget och dessa har därför tillförts underhållsplanen. Parallellt med styrelsens arbete med underhållsplanen har HSB uppdaterat sitt verktyg för underhållsplanering och på så sätt ökat tydligheten i verktyget till att bättre spegla hur underhåll verkligen förväntas behöva ske. Förändringen av verktyget har därför medfört att vissa av ovan nämnda åtgärder, lekplatser och garaget, först nu efter att verktyget uppdateras kommer kunna föras in i planen. Första större planerade underhållskostnader är enligt plan 2035/36 och avser då kommande målning av fasader, därefter kommer förväntade takarbeten och fönsterbyte med några års mellanrum.

Styrelsen har resonerat mycket kring hur stort det reinvesteringsutrymme som finns ska vara. Det är viktigt att alla boende betalar det som man rimligen ska, men utan att öka underhållsskulden för framtida boende. Men det är också viktigt att nuvarande boende inte i orimlig grad finansierar kommande boendekostnader.

I samband med budgetmöte fattade därför styrelsen beslut om att sänka avgifterna för 2026 med -4,5%. Sänkningen motsvara den höjning som genomfördes inför 2025 och som då bedömdes behövas kopplat till dåvarande underhållsplan och de kostnadsökningar som förutsågs. Justeringen av avgiften beror därav på att det i föreningens underhållsbehov finns ett par år av lägre underhållsbehov som medger ett visst lägre uttag av avgift än vad som bedömdes inför 2025.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

2025 Byte och ombyggnation av undercentral för fjärrvärme

2025 Renovering av samfälliga garagets betongfasad samt tätskikt

2025 Bekämpning av mossor och algpåväxt på takpannor på tak och förråd

2025 Impregnering av samtliga takpannor på tak och förråd

2025 Byta av takpannor på Månskensvägen 167-173

Årtal	Åtgärd
2024	Målning av garagelängor samt plank mot solskensvägen
2024	Målning av 59 radhus och förråd
2023	Målning av 63 radhus och förråd
2023	Installation av ytterligare 4 laddpunkter
2022	Ny stödmur baksida 207-217
2022	Renovering fallskyddsunderlag lekplatsen Borgen
2022	Installation av ytterligare 12 laddpunkter
2021	Installation av mekaniska radonåtgärder vid 6 lägenheter
2021	Installation av uppgångsstegar och gångbryggor för att klara fallsäkerhetskrav vid arbete på radhusens tak
2021	Installation avnockband och byte avnockpannor på radhustak och förrådskak
2021	Bekämpning av mossa och algpåväxt på betongtakpannor
2021	Byte av värmeväxlare för tappvarmvatten i undercentral
2021	Installation av 2st inomhustemperaturgivare i varje radhus
2021	Nytt löpband till föreningens gym
2021	Installation av ytterligare 8 laddpunkter
2020	Nya energideklarationer av föreningens byggnader
2020	Installation av ytterligare 4 laddpunkter
2020	Framtagning av gestaltningsprogram för föreningens 5 olika grö- och lekområden
2020	Ombyggnation av gröstruktur och lekutrustning vid blå och röda lekplatsen
2020	komplettering av SMART-boxar för gnagarbekämpning
2020	OVK och sotning
2020	Installation av el-laddningsinfrastruktur i föreningens garage - 11 laddpunkter
2019	Installation av vattenläckalarm under diskbänk i samtliga lägenheter
2019	Färdigställande av markentreprenad slutligen innefattande 37 punkter i föreningens utemiljö
2018	Stamspolning och statuskontroll avloppsnät
2018	Radonmätning av lägenheter
2017	Byte av resterande 66 st garageportar i föreningens garage
2017	Utbyte av områdets strålkastare till ledstrålkastare
2017	Utbyte av sopskåp från trä till betongskåp
2016	Renovering av betonggaragelänga samt byte av 20st garageportar i längan
2016	Byte av pumpar i undercentral
2015	Byte av områdesbelysning till LED-armaturer
2015	Ommålning av garagelängor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2027	Renovering Lekplatser och gröstruktur Skeppet
2027	Komplettering lekplats och gröstruktur Borgen

Under 2025 har föreningens undercentral byggas om och området har nu två separata system, ett för det övre området och ett för det nedre området. De olika områdena har utifrån topografi och längd på systemen vilket medför lite olika behov av tryck respektive cirkulation. Ombyggnationen minskar dessutom känsligheten för området. Ytterligare utredningar avseende status på ledningssystemet och värmekulvertarna kvarstår dock och bör göras under de närmaste åren.

Under hösten 2024 meddelade samfällighetens styrelse att det större betonggaraget behöver renoveras. Arbete genomfördes våren 2025. Brf Västliden bär 44% av driftskostnaderna för garaget varav denna typ av renovering har betydande kostnadspåverkan på föreningens likviditet.

Under 2025 har föreningen även utfört mossbekämpa betongpannorna på föreningens tak. Efter mossbekämpning har takpannorna även impregneras för att öka livslängden hos takpannorna. För en av huskropparna, Månskensvägen 167-173 bedömdes takpannorna vara så pass slitna att beslutet blev att byta pannorna. Takpapp, läkt etc är dock inte bytt då status på dessa bedömdes som gott.

Arbete med att ta fram nyttjanderättsavtal för lägenheternas uteplatser har pågått under de senaste åren. Styrelserna har lagt mycket tid på att få arbetet helt klart. De flesta lägenheter har gällande avtal, dock saknar enskilda lägenheter fortfarande avtal och de lägenheter som nu under 2026 inte färdigställer avtal kommer därefter att få sin nyttjanderätt uppsagd.

Sedan 2019 har föreningen en kostnadsneutral lösning för installation av laddboxar i de garage som varje boende disponerar med benefik nyttjanderätt. Laddboxarna finansieras så att de som installerat själva bär kostnaden för installationen av boxen samt de driftskostnader som boxen medför och betalar för den el de förbrukar. Installationen sker på det motorvärmarsystem som föreningen haft sedan tidigare. I vissa av de olika grupperna börjar dock maxkapaciteten bli nådd. Föreningen behöver därav se över alternativ för att kunna fortsätta erbjuda tjänster till de som ännu inte installerat och som då önskar möjligheten att få box installerad. Under 2025 installerade fem lägenhete laddboxar i sina garage. Det statliga stödet som funnit under många år är nu ifrågasatt och beroende av beslut från riksdag så kan stödet försvinna. Kostanden för att få laddbox installerad efter att stödet avskaffats förväntas bli markant högre än för de som nu installerat laddboxar.

För 2026 planeras Inre Beskiktning i enlighet med föreningens stadgar, Obligatorisk Ventilationskontroll och injusering av luftflöden, samt förberedelser med förfrågningsunderlag inför renovering av grönstruktur och lekplatsen Skeppet, samt kompletteringar i grönstruktur och lekplats borgen.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 208 och under året har det tillkommit 16 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 207.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	285	270	257	325	299
Skuldsättning, kr/kvm	4 280	4 856	4 508	4 461	4 530
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 703	4 856	4 508	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	190	208	190	165	159
Årsavgifter, kr/kvm	937	892	858	825	825
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	879	919	884	848	836
Nettoomsättning, tkr	12 593	11 986	11 440	10 979	10 994
Resultat efter finansiella poster, tkr	-236	363	1 362	2 267	-360
Soliditet, %	28	28	29	28	26

*Garageytan om 1 300 kvm ingår from år 2025 i nyckeltalen.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat om -235 937 kr beror främst på föreningens underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde är negativt med -2 146 772 kr. Förändringen är i huvudsak i enlighet med budget, och beror av reinvesteringar i fastigheten.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 285 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 791 600	0	0	3 791 600
Underhållsfond, kr	6 814 049	0	-541 063	6 272 986
S:a bundet eget kapital, kr	10 605 649	0	-541 063	10 064 586
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 802 912	363 221	541 063	15 707 197
Årets resultat, kr	363 221	-363 221	-235 937	-235 937
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 166 133	0	305 126	15 471 260
S:a eget kapital, kr	25 771 782	0	-235 937	25 535 846

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 704 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 245 063 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 166 133
Årets resultat, kr	-235 937
Reservation till underhållsfond, kr	-704 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 245 063
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 471 259

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 471 259

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 592 771	11 985 633
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 571	0
Summa Rörelseintäkter		12 600 342	11 985 633
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 069 792	-7 011 284
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 341	-228 147
Personalkostnader	Not 6	-207 679	-223 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 530 897	-2 488 178
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-85 465
Summa Rörelsekostnader		-11 064 709	-10 036 575
Rörelseresultat		1 535 634	1 949 057
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 371	28 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 794 941	-1 614 639
Summa Finansiella poster		-1 771 570	-1 585 836
Resultat efter finansiella poster		-235 937	363 221
Resultat före skatt		-235 937	363 221
Årets resultat		-235 937	363 221



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	87 312 622	86 442 026
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	27 584	44 467
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	0	103 135
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		87 340 206	86 589 628
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		87 340 706	86 590 128
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		725	8 195
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	2 166 540	2 086 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	312 756	285 705
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 480 020	2 380 261
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		20 342	19 595
<i>Summa Kassa och bank</i>		20 342	19 595
Summa Omsättningstillgångar		2 500 362	4 899 856
Summa Tillgångar		89 841 069	91 489 984

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 791 600	3 791 600
Fond för yttre underhåll	6 272 986	6 814 049
Summa Bundet eget kapital	10 064 586	10 605 649
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	15 707 197	14 802 912
Årets resultat	-235 937	363 221
Summa Fritt eget kapital	15 471 260	15 166 133
Summa Eget kapital	25 535 846	25 771 783

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 530 64827 695 989
Summa Långfristiga skulder		22 530 64827 695 989
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		39 338 24735 666 140
Leverantörsskulder		676 820460 358
Skatteskulder	Not 18	87 292112 414
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	212 442233 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 459 7741 550 241
Summa Kortfristiga skulder		41 774 57538 022 212
Summa Skulder		64 305 22365 718 201
Summa Eget kapital och skulder		89 841 06991 489 984



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 535 634	1 949 057
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 530 897	2 488 178
Övriga justeringar	0	85 465
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 530 897	2 573 643
Erhållen ränta	34 439	17 735
Erlagd ränta	-1 783 451	-1 594 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 317 518	2 945 806
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	241 653	152 185
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	68 765	-278 485
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	310 419	-126 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 627 937	2 819 505
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 281 475	-5 578 767
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 281 475	-5 578 767
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 493 234	4 549 354
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 493 234	4 549 354
Årets kassaflöde	-2 146 772	1 790 092
Likvida medel vid årets början	4 244 896	2 454 804
Likvida medel vid årets slut	2 098 124	4 244 896



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	60 582 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

**From år 2025 är garageytan 1 300 kvm medräknad i nyckeltalen.*

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) Hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 222 516	11 640 468
	Hyror garage och parkeringsplatser	99 200	99 840
	Hyror förbrukningsbaserad	122 618	94 968
	Övriga primära intäkter	148 438	150 677
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 592 772	11 985 953
	Hysesbortfall	0	-320
	<i>Summa</i>	0	-320
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 592 772	11 985 633

I årsavgiften ingår värme, vatten, el samt kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 571	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 571	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-856 576	-1 118 896
	Snö och halk-bekämpning	-233 288	-338 184
	Reparationer	-389 496	-286 238
	Planerat underhåll	-1 245 063	-93 282
	Försäkringsskador	-575 319	-539 352
	El	-211 850	-235 739
	Uppvärmning	-1 857 156	-1 922 361
	Vatten	-677 098	-557 595
	Sophämtning	-278 145	-265 658
	Fastighetsförsäkring	-363 011	-340 776
	Kabel-TV och bredband	-142 337	-141 629
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 239 104	-1 171 575
	Övriga driftkostnader	-1 349	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 069 792	-7 011 284

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-68 061	-19 382
	Administrationskostnader	-50 777	-62 534
	Extern revision	-22 000	-18 500
	Konsultkostnader	-14 175	-36 814
	Medlemsavgifter	-80 298	-69 050
	Föreningsverksamhet	-16 579	-14 817
	Övriga förvaltningskostnader	-4 450	-7 050
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-256 341	-228 147
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-157 750	-166 750
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Övriga arvoden	0	-3 000
	Sociala avgifter	-49 929	-50 751
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-207 679	-223 501
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 091 703	-2 036 237
	Avskrivning på markanläggning	-387 176	-399 923
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-52 019	-52 019
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 530 897	-2 488 178
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-85 465
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-85 465

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 497	5 102
Ränteintäkter placeringar	18 940	16 318
Övriga ränteintäkter och liknande poster	933	7 383
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	23 371	28 803

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 794 523	-1 614 105
Övriga räntekostnader	-418	-534
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 794 941	-1 614 639

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 522 484	92 065 743
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 000 000	9 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 267 202	7 267 202
	Årets investeringar	1 738 312	10 860 944
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-419 200
	Omklassificering från pågående	1 646 298	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	122 174 296	118 774 689
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 347 659	-30 195 101
	Årets avskrivningar	-2 514 015	-2 471 297
	Omklassificeringar	0	333 735
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-34 861 674	-32 332 663
	<i>Utgående redovisat värde</i>	87 312 622	86 442 026
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	145 017 000	145 017 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	113 775 000	113 775 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	258 792 000	258 792 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	77 763 100	77 763 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	77 763 100	77 763 100
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	311 351	311 349
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	311 351	311 349
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-266 884	-250 000
	Årets avskrivningar	-16 883	-16 882
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-283 767	-266 882
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 584	44 467

Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	103 135	5 385 311
	Årets investeringar	1 543 163	5 578 768
	Omklassificering till byggnad	-1 646 298	-10 860 944
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	103 135
Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 077 782	1 725 301
	Övriga fordringar	88 758	361 060
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 166 540	2 086 361
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	11 068
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	312 756	274 637
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	312 756	285 705

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,17%	2028-03-01	9 822 431	250 252
Stadshypotek AB	4,17%	2028-03-01	1 726 748	350 000
Stadshypotek AB	2,64%	2027-06-01	5 797 816	0
Stadshypotek AB	2,64%	2027-06-01	1 409 222	0
Stadshypotek AB	2,64%	2027-06-01	313 875	40 500
Stadshypotek AB	2,41%	2026-06-30	5 910 000	60 000
Stadshypotek AB	2,67%	2026-03-02	1 695 668	230 000
Stadshypotek AB	2,67%	2026-03-02	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2,52%	2026-03-02	1 968 000	16 000
Stadshypotek AB	2,52%	2026-03-02	5 311 483	60 876
SBAB Bank AB	2,63%	2027-05-11	4 186 633	85 325
SBAB Bank AB	1,01%	2026-09-25	7 550 000	100 000
SBAB Bank AB	2,51%	2026-12-11	2 580 209	93 395
SBAB Bank AB	3,93%	2026-11-17	8 596 810	220 500
			61 868 895	1 506 848

Långfristig del	22 530 648
Nästa års amortering av långfristig skuld	726 077
Lån som ska konverteras inom ett år	38 612 170
Kortfristig del	39 338 247
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 506 848
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 004 140
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,87%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Skatteskulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	87 292	112 414
<i>Summa Skatteskulder</i>	87 292	112 414

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	21 000	21 000
	Momsskuld	0	5 000
	Källskatt	45 942	51 562
	Inre fond	121 092	147 727
	Övriga kortfristiga skulder	24 408	7 770
	<i>Summa Övriga skulder</i>	212 442	233 059
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	968 625	996 050
	Upplupna räntekostnader	105 118	93 628
	Övriga upplupna kostnader	386 031	460 563
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 459 774	1 550 241

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-04-13.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Västliden i Tullinge

Org.nr 712800-1570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Västliden i Tullinge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Västliden i Tullinges 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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. 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.
- 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 HSB Bostadsrättsförening Västliden i Tullinge 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 revisionssed 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 Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Lif

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Västliden i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576883047**

Jessica Forsberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:10:31



Tina Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:26:07



Mattias Lindgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:10:37



Raffaele Mandoli

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:16:06



Ulrika Söder

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 19:27:30



Bitte Sehlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 10:22:45



Sandra Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:30:33



Camilla Lif

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 21:13:42



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 07:43:32



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Västliden i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577122264**

Camilla Lif

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 21:09:39



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 07:43:10



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.