

Årsredovisning 2025

Brf Vestersol

757202-4094



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vestersol

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. 5
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. 17

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 Göteborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Landala 29:29		Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1934.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 192 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 192 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrika Nibble	Ordförande
Hanna Eriksson	Kassör
Bernt Schechinger	Styrelseledamot
Conrad Nyboe Lauritsen	Styrelseledamot
Emma Thalín	Sekreterare
Jan Axelsson	Styrelseledamot

Valberedning

Lena Nyboe Söderqvist
Stefan Lundqvister

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Malte Ahlqvist Larsson Revisor
Mathilda Herrström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Byte av träbeklädnad på del av sydgaveln
 - Omläggning av del av taket, innervinkeln C-D
 - Ommålning takdetaljer i plåt
 - Obligatorisk ventilationskontroll OVK
 - Utbyte av läckande ventil i värmesystemet
 - Takinspektion
 - Projektering 3-fas påbörjad
 - Ommålning fasad inklusive fönster

Planerade underhåll

- 2025-2026**
- 3-fas till samtliga lägenheter
- 2026**
- Kamerainspektion vertikala avloppsstammar
 - Utvidgning av utrymmet för återvinningskärl
 - Målning av grundsockel
 - Målning av källarfönster allmänna utrymmen
 - Målning av grundmur
 - Fasadbесiktning
 - Målning av port
 - Underhåll värmesystem
 - Takinspektion

Avtal med leverantörer

3 fas projekt	Elforum
Anbudsinhämtning samt byggledning för uppdatering av elsystem till trefas.	SBC
Återvinning	Stena Recykling AB
Bredband, TV	Telenor Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
Elhandel	Göteborgs Energi Dinel AB
Elnät	Göteborgs Energi AB
Försäkring	Trygg-Hansa
Service tvättmaskiner	Electrolux Laundry System
VA	Göteborgs Kommun Intraservice

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen präglas av ett starkt engagemang och en genuin gemenskap där alla medlemmar bidrar till att skapa en trivsamt och välskött boendemiljö. Tack vare en aktiv styrelse och engagerade medlemmar fungerar föreningen mycket väl både praktiskt och socialt.

Vi hjälps åt med löpande underhåll av fastigheten och skötsel av vår trädgård, vilket gör att vi tillsammans kan hålla kostnaderna nere och samtidigt värna om vårt gemensamma boende. Två gånger per år – på våren och hösten – anordnas fixardagar där vi under lättsamma former tar hand om fastighet och omgivning. Vintertid turas medlemmarna om med snöskottning och halkbekämpning på innergården och trottoaren vid Egnahemsvägen. Dessa insatser ersätts av föreningen, vilket både är kostnadseffektivt och skapar ett starkt engagemang bland medlemmarna. Samma upplägg gäller för gräsklippningen under sommarhalvåret.

Förutom det praktiska samarbetet värnar vi om den sociala gemenskapen i föreningen. Under året arrangeras uppskattade aktiviteter som glöggmingel med julgranständning i december och grillkvällar under sommaren – trevliga tillfällen att umgås, lära känna sina grannar och stärka gemenskapen ytterligare.

Här får du inte bara ett välskött boende, utan också ett tryggt och socialt sammanhang där vi tillsammans gör skillnad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har under året bytt avfuktare i torkrummet, samt renoverat torktumlaren.

Arbetet med att byta elsystemet till 3-fas påbörjades.

På grund av olika tolkning av avtalet med SBC i trefasprojektet fick vi betala 16500kr mer än budgeterat. Detta efter en kompromiss med SBC. Projektet drog också ut på tiden och blev inte klart under året 2025. Eftersom de sista fakturorna inte har fåtts in ännu ser det ut som projektet har blivit billigare än planerat men så är inte fallet.

För att finansiera 3-fasprojektet tecknades två nya lån den 2 maj 2025 på 525 000 kr vardera.

Föreningen har tecknat om ett lån på 132 192 kr som förfaller den 30 december 2027.

Vi har en god spridning på samtliga låns förfallodagar för att minimera ekonomisk risk.

För 2026 har en prisökning om 4% för fastighetsel, 15% för fjärrvärme, 12% för vatten och 5% för sophämtning budgeteras. För att kunna finansiera våra planerade underhåll enligt underhållsplanen har förvaltaren även rekommenderat att föreningen bör ha ett större sparande. För att ta höjd för prisökningarna samt att föreningen ska komma upp i en tillräcklig sparnivå på sikt har styrelsen beslutat att höja avgiften årligen. Styrelsens ambition är att föreningen ska ha en god långsiktig planering och en avgiftsnivå som är rättvis över tid. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 5% den första juli 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Det har upptäckts ett läckage vid brandmuren mot Egnahemsvägen 16. Detta är under utredning i samråd med den föreningen. Ansvarsfrågan är ännu inte klarlagd.

Det har varit stopp i avloppsstam i uppgång E med vattenskada i en lägenhet. Detta har åtgärdats.

Berörda medlemmar har renoverat/ målat om fönster i sina källarförråd.

Föreningens gemensamma källarfönster är delvis målade, arbetet fortsätter under 2026

Målning av portblad är påbörjat

Nya ljusslingor är inköpta

Service av tvättmaskiner och torktumlare har utförts

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	901 210	851 219	796 593	766 586
Resultat efter fin. poster	79 747	-1 925 599	160 857	95 003
Soliditet (%)	0	0	17	0
Yttre fond	88 200	228 800	165 600	165 600
Taxeringsvärde	26 200 000	29 400 000	29 400 000	29 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	741	700	661	632
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,9	98,0	96,9	98,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 931	2 113	857	967
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 931	2 113	857	967
Sparande / kvm totalyta, kr	119	100	152	99
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	27	26	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	158	170	150	172
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	52	51	67
Energikostnad / kvm totalyta, kr	246	249	227	263
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	3,95	2,53	1,55
Räntekänslighet (%)	3,96	3,02	1,30	1,53

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	26 700	-	-	26 700
Upplåtelseavgifter	225 000	-	-	225 000
Fond, yttre underhåll	228 800	-	-140 600	88 200
Balanserat resultat	-241 162	-1 925 599	140 600	-2 026 162
Årets resultat	-1 925 599	1 925 599	79 747	79 747
Eget kapital	-1 686 262	0	79 747	-1 606 515

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 026 162
Årets resultat	79 747
Totalt	-1 946 415

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	319 016
Att från yttre fond i anspråk ta	-88 200
Balanseras i ny räkning	-2 177 231
	-1 946 415

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	901 210	851 219
Övriga rörelseintäkter	3	-1	1
Summa rörelseintäkter		901 210	851 220
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-572 016	-2 557 032
Övriga externa kostnader	9	-79 213	-89 546
Personalkostnader	10	-57 953	-50 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-19 968	-19 968
Summa rörelsekostnader		-729 150	-2 717 544
RÖRELSERESULTAT		172 060	-1 866 324
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 362	10 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-95 675	-69 898
Summa finansiella poster		-92 313	-59 275
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		79 747	-1 925 599
ÅRETS RESULTAT		79 747	-1 925 599

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	89 911	89 911
Maskiner och inventarier	13	463 578	483 546
Pågående projekt	14	760 001	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 313 490	573 457
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 313 490	573 457
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 409	4 282
Övriga fordringar	15	65 725	7 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	45 291	67 017
Summa kortfristiga fordringar		116 425	79 224
Kassa och bank			
Kassa och bank		693 954	387 424
Summa kassa och bank		693 954	387 424
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		810 379	466 648
SUMMA TILLGÅNGAR		2 123 869	1 040 105

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		251 700	251 700
Fond för yttre underhåll		88 200	228 800
Summa bundet eget kapital		339 900	480 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 026 162	-241 162
Årets resultat		79 747	-1 925 599
Summa ansamlad förlust		-1 946 415	-2 166 762
SUMMA EGET KAPITAL		-1 606 515	-1 686 262
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 987 972	2 327 249
Summa långfristiga skulder		2 987 972	2 327 249
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	505 719	191 164
Leverantörsskulder		101 057	83 683
Skatteskulder		3 167	4 046
Övriga kortfristiga skulder		6 379	5 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	126 090	114 553
Summa kortfristiga skulder		742 412	399 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 123 869	1 040 105

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	172 060	-1 866 324
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	19 968	19 968
	192 028	-1 846 356
Erhållen ränta	3 362	10 623
Erlagd ränta	-91 934	-68 043
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	103 456	-1 903 776
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 201	-38 376
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 998	48 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 253	-1 894 045
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-760 001	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-760 001	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 050 000	1 835 000
Amortering av lån	-74 722	-337 967
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	975 278	1 497 033
ÅRETS KASSAFLÖDE	306 530	-397 012
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	387 424	784 436
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	693 954	387 424

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vestersol är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Maskiner och inventarier	2,50 - 10,00 %
--------------------------	----------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	814 398	752 102
Kabel-TV/Bredband	68 328	82 368
Övriga intäkter	18 484	16 749
Summa	901 210	851 219

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	-1	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 063	94
Besiktning och service	0	13 000
Trädgårdsarbete	3 503	3 710
Övrigt	0	3 917
Summa	4 566	20 721

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	363
Tvättstuga	8 765	3 171
Källarutrymmen	0	318
Dörrar och lås/porttele	0	26 255
VA	7 635	0
Värme	10 669	8 154
El	4 650	0
Fönster	476	0
Summa	32 195	38 262

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	36 955	0
Fasader	5 632	2 024 577
Summa	42 587	2 024 577

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	34 395	31 636
Uppvärmning	188 498	203 231
Vatten	70 585	61 893
Sophämtning	35 022	25 469
Summa	328 500	322 229

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 370	28 110
Självrisker	27 828	0
Bredband/Kabeltv	62 146	80 754
Fastighetsskatt	44 824	42 380
Summa	164 168	151 244

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 576	1 443
Övriga förvaltningskostnader	40 252	52 963
Revisionsarvoden	600	1 000
Ekonomisk förvaltning	35 784	34 140
Summa	79 213	89 546

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	25 200	20 000
Övriga arvoden	600	1 000
Löner, arbetare	20 760	19 683
Sociala avgifter	11 393	10 315
Summa	57 953	50 998

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	95 675	69 898
Summa	95 675	69 898

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 501 015	2 501 015
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 501 015	2 501 015
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 411 104	-2 411 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 411 104	-2 411 104
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 911	89 911
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>89 911</i>	<i>89 911</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 000 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	17 200 000
Summa	26 200 000	29 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	804 927	804 927
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	804 927	804 927
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-321 381	-301 413
Årets avskrivning	-19 968	-19 968
Utgående ackumulerad avskrivning	-341 349	-321 381
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	463 578	483 546

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	760 001	0
Summa pågående arbeten	760 001	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 499	7 925
Övriga fordringar	59 226	0
Summa	65 725	7 925

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 388	30 963
Försäkringspremier	2 458	31 828
Kabel-TV	6 329	0
Förvaltning	7 116	4 226
Summa	45 291	67 017

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-30	2,76 %	132 192	132 192
Stadshypotek	2026-12-30	3,22 %	219 997	219 997
Stadshypotek	2027-04-30	2,91 %	397 899	397 899
Stadshypotek	2026-12-30	3,22 %	226 750	242 500
Stadshypotek	2029-12-01	3,15 %	732 212	762 912
Stadshypotek	2028-12-01	3,05 %	734 641	762 913
Stadshypotek	2030-04-30	3,19 %	525 000	
Stadshypotek	2027-04-30	2,88 %	525 000	
Summa			3 493 691	2 518 413
Varav kortfristig del			505 719	191 164

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 198 831 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	2 932	1 430
El	3 349	2 913
Uppvärmning	23 640	24 970
Utgiftsräntor	7 202	3 461
Vatten	6 072	5 106
Förutbetalda avgifter/hyror	82 895	76 173
Beräknat revisionsarvode	0	500
Summa	126 090	114 553

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 848 000	2 848 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Slutfaktura för 3-fasprojektet kommer under våren 2026, då projektet blivit försenat.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-12.

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

Göteborgs kommun

Bernt Schechinger
Styrelseledamot

Conrad Nyboe Lauritsen
Styrelseledamot

Emma Thalín
Sekreterare

Hanna Eriksson
Kassör

Jan Axelsson
Styrelseledamot

Ulrika Nibble
Ordförande

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

Malte Ahlqvist Larsson
Revisor

Mathilda Herrström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 13:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 14:52

DOCUMENT ID:

rJefc_hjh-x

ENVELOPE ID:

SkWZ9_2ihZg-rJefc_hjh-x

DOCUMENT NAME:

Brf Vestersol, 757202-4094 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

fc89c93b5b5c0f2c4072c535b866b3fb7cb724f6c067c75

3877bfe3bfb4ca17c880f36b19f09f7a18d72fd678d1227

dd259ca91ff5360d17260325d3a14fe5f6

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. Conrad Nyboe Lauritsen conradnlauritsen@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 09:45 14.04.2026 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.33.18
2. JAN AXELSSON jan@septemberagency.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 11:37 15.04.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.38.250
3. EVA ULRIKA NIBBLE ikanibble@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 21:26 15.04.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.115.38
4. EMMA CHRISTINA VEND LA THALIN eemmmaathalin@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:39 16.04.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.33.38
5. Bernt Schechinger bernt.schechinger@chalmers.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 17:26 19.04.2026 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.37.56
6. HANNA ERIKSSON hanna.lj.eriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 18:19 16.04.2026 08:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.34.167
7. MALTE GEORG DAVID AH LQVIST LARSSON maltsson@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:06 23.04.2026 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 129.16.31.102
8. MATHILDA HERRSTRÖM mathilda.h@yahoo.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:08 06.05.2026 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 129.16.31.173

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

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

Vid granskning av brf Vestersol räkenskaper för tiden 2025-01-01 till 2025-12-31 har vi funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer, den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bank och plusgiro har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och klubbens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt oss inte anledning till anmärkning. Därför föreslår vi årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg, (hänvisar till den digitala signeringen)



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 12:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 14:52

DOCUMENT ID:

ryzcu2i3Wg

ENVELOPE ID:

SJGZ9uhjhZx-ryzcu2i3Wg

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse.pdf

1 page

SHA-512:

33cbce8de5fe5001ccf76b31ad99a5fc9216a0c9b587536
43ccedff7af493c8f600b62fdb20f4dd8f99c54c1265d92b
d8884a8a5b36e6ad7753b4c52b71335b7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALTE GEORG DAVID AH LQVIST LARSSON maltsson@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2026 20:32 19.04.2026 20:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.34.122
2. MATHILDA HERRSTRÖM mathilda.h@yahoo.com	Signed Authenticated	23.04.2026 12:46 23.04.2026 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.192

* 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