



Årsredovisning

för
BRF Västerbo

784400-2548

Räkenskapsåret
2024-07-01-2025-06-30



Guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen hittar du bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Den innehåller också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, vilket föreningsstämman beslutar om. Bostadsrättsföreningens förvaltningsberättelse måste dessutom innehålla information om den är ett äkta privatbostadsföretag (benämns vanligtvis äkta förening) eller om den klassas som oäkta. Informationen är avgörande för medlemmar då detta bland annat påverkar beskattningen av säljarens kapitalvinst vid en försäljning av bostadsrätten.

Resultaträkning

I resultaträkningen får du en överblick varifrån bostadsrättsföreningens intäkter kommer och vilka kostnader föreningen haft under året. När intäkterna överstiger kostnaderna går föreningen med vinst och på motsvarande sätt går föreningen med förlust om kostnaderna överstiger intäkterna. Målsättningen i en bostadsrättsförening är inte höga vinster, utan föreningen ska i första hand använda sina medel för drift, investering och underhåll av föreningens fastigheter. Om en förening investerar i fastigheten påverkar inte detta resultatet samma år utan kostnaden fördelas över en längre tidsperiod via avskrivningar. 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 dess egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och sammanlagda vinster eller förluster.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Enkelt sammanfattat visar kassaflödesanalysen var bostadsrättsföreningen får sina pengar ifrån och hur de använts under året.

Noter

För att du som läsare ska få en bättre förståelse för de olika posterna i resultat- och balansräkningen finns noter.

När det finns en numrering bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Till exempel går det att få information om storleken av de investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är och vilken ränta de har. Löptiden på lånen, dvs när det är dags att omförhandla bostadsrättsföreningens lån, anges även den i not. Särskilt viktigt är det att kontrollera lånevillkoren i perioder där räntor förändras på grund av låg- eller högkonjunktur, eftersom detta kan komma att leda till avgiftshöjningar för medlemmarna.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyckeltal för bostadsrättsföreningar - så tolkar du dem

Skuldsättning

Skuldsättning per kvadratmeter eller per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är nyckeltalen som visar hur belånad föreningen är. I det första fallet räknas alla ytor som ger föreningen intäkter in i kvadratsumman, också till exempel hyresrätter och affärslokaler. I det andra räknas endast ytan i föreningens bostadsrätter. Ju lägre värde, desto bättre.

0 - 5 000 kr/kvm i skuld är mycket bra
5 000 - 10 000 kr/kvm är bra
10 000 - 15 000 kr/kvm är godtagbart om föreningens fastighet är i mycket gott skick
15 000 - 20 000 kr/kvm är en högt belånad bostadsrättsförening
20 000 kr/kvm eller mer är inte alls bra

Mycket handlar också om skicket på fastigheten. För nyproduktion eller en äldre förening som nyligen har genomfört stora underhåll, till exempel stambyte, takomläggning och dränering, går det att acceptera en lite högre skuldsättning. Detsamma gäller om föreningen har dolda tillgångar i hyresrätter, som kan säljas av i ett senare skede.

Sparande per kvadratmeter

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. För att få fram nyckeltalet delar man föreningens justerade resultat under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). Ju högre värde, desto bättre.

Avskrivningar, alltså fastigheternas värdeminskning, tillsammans med årets kostnad för utrangeringar och för planerat underhåll, tas inte med i beräkningen. En förening som visar ett minusresultat på sista raden kan därför ändå visa plus i sitt sparande per kvadratmeter.

Över 250 kr/kvm är ett bra värde
150 - 250 kr/kvm är ett godtagbart värde
Under 150 kr/kvm är ett lågt värde

Det är bra att komma ihåg att föreningar också kan spara genom att amortera på sina lån, men att den typen av sparande inte syns i nyckeltalet.

Räntekänslighet

Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet. Ju lägre värde, desto bättre.

0 - 6 % är ett bra värde
6 - 10 % är ett godtagbart värde
Mer än 10 % är ett värde som ger en varningssignal att en större avgiftshöjning kan komma att bli aktuell.

Det finns tyvärr föreningar där avgifterna inte har justerats upp över tid, trots att det borde ha gjorts, både på grund av inflationen och för att kunna amortera mer på föreningens lån. I sådana fall kan det bli tal om rejäla avgiftshöjningar om räntorna går upp.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad per kvadratmeter fås fram genom att dela föreningens totala energikostnad under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). I energikostnaden ingår föreningens kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ju lägre värde, desto bättre.

0 - 200 kr/kvm är ett bra värde

200 - 250 kr per/kvm är ett godtagbart värde

Mer än 250 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Det här värdet kan svänga en del, beroende på energipriserna. För föreningar med hög förbrukning kan det bli tal om relativt dyra åtgärder för att minska energiläckaget och kostnaden, till exempel att byta isolering, fönster eller fasaden.

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det här nyckeltalet visar hur mycket i avgift du får betala till föreningen för varje kvadratmeter av din bostadsrätt, per år. Ett lägre värde är ofta bättre för dig, men inte alltid.

0 - 800 kr/kvm är ett bra värde

800 - 1000 kr/kvm är ett godtagbart värde

Mer än 1000 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Här är skicket på föreningens fastigheter av betydelse för bedömningen. Dessutom kan geografi spela stor roll. I storstäder är det vanligare att bostadsrättsföreningar också har hyresintäkter och därför kan ha lägre avgifter.

Oftast är det så klart bra och attraktivt för dig som bostadsrättsköpare med en låg årsavgift. Men sedan finns också det tidigare nämnda problemet med föreningar där avgifterna hållits onaturligt låga, på bekostnad av underhållet. Lägst behöver därför inte alltid vara bäst.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Förutom månadsavgifter från sina medlemmar kan en bostadsrättsförening ha rörelseintäkter i form av hyra från exempelvis affärslokaler, hyresrätter och parkeringsplatser i föreningens fastighet.

Det kan vara bra att ha en mix av olika intäkter, då avkastningen ofta är högre på hyresytorna. Samtidigt är det vanligt bland bostadsrättsföreningar, och inte vare sig konstigt eller ett varningstecken, att årsavgifterna är den enda intäkten och alltså utgör 100 procent av rörelseintäkterna.

I vissa fall kan också affärslokaler medföra risker. Om det handlar om en enda stor lokal, som är uthyrd till exempelvis en restaurang och ger en betydande intäkt till föreningen, kan det bli ekonomiskt besvärligt om verksamheten upphör.

Styrelsen för BRF Västerbo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-14.

Fastighet och fördelning

Föreningens fastighet med byggnad och mark, Uven 10 bebyggdes 1957 av byggnadsfirman Anders Diös AB och är belägen i Orsa kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 24 lägenheter. Dessutom finns 15 garage och 6 p-platser med motorvärmarruttar. Även besöksparkering finns.

Lägenhetsfördelning:

4	st 1 rum och kök	
18	st 2 rum och kök	
2	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 1 318 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).

OVK-besiktning har färdigställts under hösten 2021.

Föreningen har ingen del i en samfällighetsförening.

För fastigheten finns fortsatt en kortsiktig plan för åtgärdsarbeten. En långsiktig underhållsplan ska arbetas fram.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2024-10-20 bestått av:

Ordinarie	Martin Sundberg	Ordförande	2 år
	Erik Hansson	Ledamot/Vice värd	2 år
	Tom Stål	Ledamot/Sekreterare	Avgått 2025-05-02
	Johan Sjöström	Ledamot/Sekreterare	Tillträde 2025-05-02

Suppleanter Ann-Marie Lovar

Revisorer

Ordinarie Jonas Dahlin, Cedra Norr AB

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen och föreningens lägenhetsförteckning och register hanteras av LR Redovisning Revision Mora AB i Mora.

Föreningen har sitt säte i Orsa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 29 269 kronor och avser främst inköp av tjänster gällande fastighetsskötsel. Inget ianspråktagande av yttre reparationsfond anses nödvändig.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025= 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2025= 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	1 062	1 057	900	907
Resultat efter finansiella poster	-13	65	-133	-48
Soliditet (%)	50	49	49	49
Kassalikviditet (%)	99	97	89	743
Reservering yttre reparationsfond	100	100	100	100
Sparande per kvm (kr/kvm)	64	123	0	70
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	757	761	643	643
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,0	95,0	94,0	93,0
Lån per kvm (kr)	1 483	1 533	1 584	1 634
Ränta per kvm (kr)	71	94	73	41
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	363	329	279	260
Räntekänslighet (%)	2,0	2,0	2,0	2,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 610	38 090	1 432 377	601 696	65 068	2 179 841
Disposition av föregående års resultat:			100 000	-34 932	-65 068	0
Årets resultat					-12 743	-12 743
Belopp vid årets utgång	42 610	38 090	1 532 377	566 764	-12 743	2 167 098

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	566 764
årets förlust	-12 743
	554 021

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	100 000
i ny räkning överföres	454 021
	554 021

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

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

7 (18)

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 062 233 1 062 233	1 056 566 1 056 566
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4	-688 105	-611 842
Övriga kostnader	5	-139 004	-93 865
Personalkostnader	6	-75 854	-75 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-97 081	-96 578
		-1 000 044	-877 588
Rörelseresultat		62 189	178 978
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		19 088	9 733
Räntekostnader		-94 020	-123 644
		-74 932	-113 911
Resultat efter finansiella poster		-12 743	65 067
Resultat före skatt		-12 743	65 067
Årets resultat		-12 743	65 068

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

8 (18)

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8, 9	2 348 169	2 389 340
Inventarier, verktyg och installationer	10	26 995	46 121
		2 375 164	2 435 461

Summa anläggningstillgångar

2 375 164

2 435 461

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		9 964	14 356
Övriga fordringar	11	1 389	1 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	26 374	28 598
		37 727	44 238

Kassa och bank

1 920 695

1 939 165

Summa omsättningstillgångar

1 958 422

1 983 403

SUMMA TILLGÅNGAR

4 333 586

4 418 864

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

9 (18)

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 790	78 790
Förlagsinsatser		1 910	1 910
Fond för yttre underhåll		1 532 377	1 432 377
		1 613 077	1 513 077
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		566 764	601 696
Årets resultat		-12 743	65 068
		554 021	666 764
Summa eget kapital		2 167 098	2 179 841
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	181 692	186 668
Summa långfristiga skulder		181 692	186 668
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	1 773 045	1 834 293
Leverantörsskulder		29 548	49 675
Övriga skulder	16	39 822	38 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	142 381	129 792
Summa kortfristiga skulder		1 984 796	2 052 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 333 586	4 418 864

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

10 (18)

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-12 743

65 068

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

7

97 081

96 578

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

84 338

161 646

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

4 392

-4 953

Förändring av kortfristiga fordringar

2 119

-10 165

Förändring av leverantörsskulder

-20 127

36 407

Förändring av kortfristiga skulder

13 816

28 052

Kassaflöde från den löpande verksamheten

84 538

210 987

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-36 784

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-36 784

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-66 224

-66 224

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-66 224

-66 224

Årets kassaflöde

-18 470

144 763

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 939 165

1 794 403

Likvida medel vid årets slut

1 920 695

1 939 166

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme/grund	1%
Stomkompletteringar/innervägar	2%
Värme/sanitet	2%
El	2,5%
Fasad	2%
Fönster	3,33%
Köksinredning	3,%
Yttertak	2,5%
Ventilation	4%
Inventarier och verktyg	20%
Installationer	10%

Materiella anläggningstillgångar**Komponentindelning**

Byggnader har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fördelningen av anskaffningsvärdet till komponenter:

Stomme/grund	46%
Stomkompletteringar/innervägar	19%
Värme/sanitet	12%
El	8%
Fasad	5%
Fönster	3%
Köksinredning	3%
Yttertak	2%
Ventilation	2%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Reservering yttre reparationsfond

Summan av reservering av yttre reparationsond i tusentals kronor årsvis.

Lån per kvm (kr)

Summan av föreningens totala lån vid utgången av året delat med bostadsyta.

Ränta per kvm (kr)

Summan av föreningens totala räntekostnad för lån vid utgången av året delat med bostadsyta.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Avgift bostäder	998 376	1 010 906
Hysesintäkter garage	51 523	46 338
Hysesintäkter p-plats	6 966	7 415
Överlåtelse- pantsättningsavgift, hyra frysbox m.m.	5 370	5 388
Upplupna intäkter	-2	-13 481
	1 062 233	1 056 566

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp, sophämtning samt abonnemang för tv.

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

14 (18)

Not 3 Driftkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
El	43 738	43 212
Fjärrvärme	284 488	259 938
Vatten och avlopp	150 787	130 164
Städning	22 500	28 495
Sophämtning	42 545	39 157
Trädgårdsskötsel	6 750	8 795
Kabel-TV	36 695	30 659
Snöröjning	29 975	11 606
Fastighetskatt	11 442	10 361
Försäkring	29 916	27 050
	658 836	589 437

Not 4 Underhållskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsskötsel	26 250	17 188
Nyckelsystem	0	600
Byte av elementbyglingar	1 496	0
Skylt/Montage	1 523	0
	29 269	17 788

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Programvaror	3 681	3 745
Kontorsmateriel	0	873
Konsultarvoden	0	10 225
Ersättning till revisorn	31 000	9 250
Förvaltningskostnader	96 805	68 327
Bankkostnader	3 935	3 163
Övriga kostnader	3 583	2 900
	139 004	98 483

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

15 (18)

Not 6 Styrelsearvoden

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	58 800	57 300
	58 800	57 300
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	17 054	18 003
	17 054	18 003
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	75 854	75 303

Not 7 Avskrivningar

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Avskrivningar byggnad	5 715	5 211
Avskrivningar på om- och tillbyggnader	72 240	72 240
Avskrivningar installationer	14 500	14 500
Avskrivningar på inventarier och verktyg	4 626	4 626
	97 081	96 577

Not 8 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	5 424 143	5 424 143
Ingående anskaffningsvärden mark	82 000	82 000
Inköp	36 784	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 542 927	5 506 143
Ingående avskrivningar	-3 116 803	-3 039 351
Årets avskrivningar	-77 955	-77 452
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 194 758	-3 116 803
Utgående redovisat värde	2 348 169	2 389 340
Taxeringsvärden byggnader	3 424 000	2 761 000
Taxeringsvärden mark	1 069 000	740 000
	4 493 000	3 501 000

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

16 (18)

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	3 183 000	3 183 000
	3 183 000	3 183 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	168 132	168 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 132	168 132
Ingående avskrivningar	-122 011	-102 885
Årets avskrivningar	-19 126	-19 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 137	-122 011
Utgående redovisat värde	26 995	46 121

Not 11 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	1 310	1 205
Betald fastighetsskatt	79	79
	1 389	1 284

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Dalarnas försäkringsbolag	15 140	14 777
Kabel-TV	9 288	9 059
Intäktsförda ej inbetalda ränteintäkter	1 947	4 762
	26 375	28 598

Not 13 Disposition av vinst eller förlust**2025-06-30****Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	566 764
årets förlust	-12 743
	554 021

disponeras så att

Avsättning till yttre underhållsfond	100 000
i ny räkning överföres	454 021
	554 021

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats %	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Stadshypotek 235053	2027-10-30	4,7	186 668	191 644
Stadshypotek 667664	2025-09-10	4,2	943 365	976 177
Stadshypotek 679411	2025-09-10	4,2	824 704	853 140
			1 954 737	2 020 961

Kortfristig del av långfristig skuld	1 773 045	1 834 293
--------------------------------------	-----------	-----------

Lån som har villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Not 15 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 954 737 kronor (2 020 961 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Lån som har villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

	2025-06-30	2024-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	181 692	186 668
	181 692	186 668
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 773 045	1 834 293
	1 773 045	1 834 293

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

18 (18)

Not 16 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Förskott från medlemmar avseende avgifter	5 128	3 401
Skatt på utbetalda arvoden	17 640	17 191
Lagstadgade sociala avgifter på arvoden	17 054	18 003
	39 822	38 595

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsförda, ej utbetalda räntekostnader	5 587	6 989
Förskottsbetalda avgifter för bostäder, parkering, garage	88 248	88 246
Kostnadsförda, ej utbetalda uppvärmningskostnader	12 964	11 803
Kostnadsförda, ej utbetalda elkostnader	3 083	2 755
Beräknad kostnad för bokslut	10 000	10 000
Beräknat arvode för revision	15 000	10 000
Snöröjning	7 500	0
	142 382	129 793

Martin Sundberg
Ordförande

Erik Hansson

Johan Sjöström

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

Cedra Norr AB

Jonas Dahlin
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning BRF Västerbo.pdf
Checksumma: ade86bf196ad11c29dfad372a9f1fcedd2ac667906dc1055ca0a57199535bc4f
Skickad: 2025-10-03 kl 13:04

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Erik Martin Anders Sundberg
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-10-03 kl 15:12



Digitalt signerad av: Svennar Jon Erik Gunnar Hansson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-10-04 kl 00:01



Digitalt signerad av: Per Emil Johan Sjöström
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-10-04 kl 13:07



Digitalt signerad av: JONAS DAHLIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-10-06 kl 12:40

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>