



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Västergatan 16-22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Annedal 7:12	1975	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1975 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1992

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 152 bostadsrätter om totalt 9 338 kvm och 1 lokal om 105 kvm. Byggnadernas totalyta är 9532 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lars Åke Häglund	Ordförande
Camilla Löfstedt	Styrelseledamot
Cecilia Halldner	Styrelseledamot
Erik Kriisa	Styrelseledamot
Johannes Bäckerås	Styrelseledamot
Rolf Aspelin	Styrelseledamot
Tommy Hjertberg Abrahamsson	Styrelseledamot
Carmen Vasilescu	Suppleant
Stefan Andersson	Suppleant
Sebastian Palmdahl	Suppleant

## Valberedning

Christian Ragnarsson  
Reinhold Gillholm

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Anne Cecilia Halldner, Lars Åke Hägglund, Erik Hjalmar, Mikael Kriisa.

## Revisorer

Malin Johannesson	Revisor	BoRevision
Carina Bulic	Internrevisor	

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

## Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Fasader. Under 2022-2023 har det genomförts besiktning samt förbättring på våra fasader och fönsterpartier. Samtliga fönsterpartier har tätats och skyddats mot fåglar och insekter som har givit oss problem. Stor del utav fönster har fått nytt filtersystem i ventilerna där det har saknats.  
Entréer. I våra entréer på övre och nedre sidan har det målats och träpaneler har oljats. Det är ett fortgående projekt under våren som är väderbaserat .
- 2023** ● Belysning i våra fastigheter. Vi har nu avslutat arbetet med att gå över till LED belysning i entréer och trappuppgångar samt övriga gemensamma utrymmen. Det är också förberett så att vid ev. strömavbrott så aktiveras belysning med batteribackup. Med ny LED belysning och rörelseaktivering beräknas vi göra en besparing på 40-50 % i minskad el-förbrukning/kostnad gällande belysning i våra fastigheter.  
Värme & ventilation. Under vinterhalvåret har vi utfört justeringsarbeten på vårt värme och ventilationssystem för att förbättra värme & ventilation i våra lägenheter samt och att hålla nere kostnader för vår förening. Värme och vattenpumpar har bytts ut för att minimera ljud i rörsystemet och för att öka effektiviteten i vårt värmesystem.

## Avtal med leverantörer

Bredband och telefoni	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsservice	Novo Förvaltning och fastighet
Bredband och telefoni	Sappa

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Södra Annedalsgaraget Samfällighetsförening med ett andelstal om 10,9%, Annedals Sopsugs Samfällighetsförening med ett andelstal om 9,9% och Södra Annedalsparkens Samfällighetsförening med ett andelstal om 31%.

Samfälligheterna förvaltar garage, park och sopsug.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3%.

### Förändringar i avtal

Vi har bytt leverantör av bredband och tv från Tele2 till Sappa, vilket innebär en kostnadssänkning motsvarande ca 160.000kr/år.

### Övriga uppgifter

Under året har uppfrysning av entréerna i våra fastigheter gjorts.

Ett större renoveringsarbete med byte av ventilationsrören i soprummen 16 och 18 har genomförts.

Efter återkommande problem med hissen i 20 har extern konsult anlåtats för utredning och därefter dialog med nuvarande bolag för service och underhåll. Beslut om åtgärder kommer under 1:a halvåret 2025.

Vi slutförde bytet till LED-belysning i fastigheterna.

2024 startades arbetet med att installera laddplatser i Annedalsgaraget och kommer slutföras 1:a kvartalet 2025. Föreningen har då 25 platser med laddmöjlighet. Föreningen kommer även att få ytterligare 5 garageplatser.

Träden i parken har drabbats av Almsjukan och under 2024 gav Länsstyrelsen tillstånd att ta ner alla träden samt att plantera nya träd.

Under 2024 har styrelsen i Samfällighetsföreningen justerat andelstalen för medlemmarna i Annedalsparkens förening. Nytt andelstal för Brf Västergatan blir fr. o.m. 1/1 2025 31% , jmfrt 49,7% tidigare. Detta betyder att vår andel av kostnaderna för parkens drift och skötsel minskar betydligt.

Det var stor uppslutning till vår gemensamma städdag den 25 maj, ett 40-tal frivilliga kom för att se till att våra fastigheter är prydliga. Likaså kom många till vårt adventsmingel den 9 december.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 244 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 237 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 403 929	6 210 614	6 191 596	6 147 606
Resultat efter fin. poster	-1 539 112	-1 837 983	-994 799	-1 424 066
Soliditet (%)	78	79	77	77
Yttre fond	4 118 947	4 079 274	3 820 814	3 091 814
Taxeringsvärde	336 958 000	336 958 000	336 958 000	322 887 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	571	551	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,3	78,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 712	5 712	6 317	6 426
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 403	5 403	5 927	5 927
Sparande per kvm totalyta, kr	86	101	167	159
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	67	62	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	51	41	57
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	34	22	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	152	125	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	1,75	-	-
Räntekänslighet (%)	10,00	10,36	-	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Likviditetsmässigt går vi positivt.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	137 222 162	-	-	137 222 162
Upplåtelseavgifter	61 691 941	-	-	61 691 941
Fond, yttre underhåll	4 079 274	-689 327	729 000	4 118 947
Balanserat resultat	-8 270 677	-1 148 656	-729 000	-10 148 333
Årets resultat	-1 837 983	1 837 983	-1 539 112	-1 539 112
<b>Eget kapital</b>	<b>192 884 717</b>	<b>0</b>	<b>-1 539 112</b>	<b>191 345 605</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 419 333
Årets resultat	-1 539 112
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-729 000
<b>Totalt</b>	<b>-11 687 445</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	246 098
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-11 441 347</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 403 929	6 210 614
Övriga rörelseintäkter	3	7 495	159 841
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 411 425</b>	<b>6 370 455</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 812 282	-4 468 075
Övriga externa kostnader	9	-283 287	-332 891
Personalkostnader	10	-413 395	-376 095
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 112 516	-2 112 516
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 621 480</b>	<b>-7 289 578</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-210 055</b>	<b>-919 122</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		117 203	24 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 446 260	-943 323
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 329 058</b>	<b>-918 860</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 539 112</b>	<b>-1 837 983</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 539 112</b>	<b>-1 837 983</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	238 907 616	241 020 132
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>238 907 616</b>	<b>241 020 132</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>238 907 616</b>	<b>241 020 132</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 001	12 207
Övriga fordringar	14	2 161 509	1 700 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	304 669	10 782
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 482 179</b>	<b>1 723 032</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 950 034	2 853 170
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 950 034</b>	<b>2 853 170</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 432 213</b>	<b>4 576 202</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>244 339 829</b>	<b>245 596 334</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		198 914 103	198 914 103
Fond för yttre underhåll		4 118 947	4 079 274
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>203 033 050</b>	<b>202 993 377</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 148 333	-8 270 677
Årets resultat		-1 539 112	-1 837 983
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 687 445</b>	<b>-10 108 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>191 345 605</b>	<b>192 884 717</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	34 500 000	47 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 500 000</b>	<b>47 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		462 356	343 677
Skatteskulder		25 493	19 056
Övriga kortfristiga skulder		136 122	191 515
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	870 253	657 368
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 494 224</b>	<b>5 211 616</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>244 339 829</b>	<b>245 596 334</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-210 055</b>	<b>-919 122</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 112 516	2 112 516
	<b>1 902 461</b>	<b>1 193 394</b>
Erhållen ränta	117 203	24 463
Erlagd ränta	-1 399 991	-946 159
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>619 673</b>	<b>271 697</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-222 997	-80 601
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	236 339	229 024
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>633 014</b>	<b>420 120</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	4 325 000
Amortering av lån	0	-5 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-675 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>633 014</b>	<b>-254 880</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 463 821</b>	<b>4 718 701</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 096 835</b>	<b>4 463 821</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Västergatan 16-22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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:

Fastighetsförbättringar	0,83 - 4 %
Byggnad	0,83 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 142 204	4 969 245
Hysesintäkter bostäder	502 009	505 455
Hysesintäkter lokaler, moms	81 144	78 780
Hysesintäkter garage	527 560	513 370
Gemensamhetslokal	2 400	2 400
Övriga intäkter	2 000	3 650
Nycklar/lås vidarefakturerering	9 200	1 400
Övernattnings-/gästlägenhet	80 000	56 800
Hysesintäkter, övrigt	0	13 734
Påminnelseavgift	960	1 260
Pantsättningsavgift	13 083	15 750
Överlåtelseavgift	15 523	19 695
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	3 058	3 500
Andrahandsuthyrning	24 593	23 323
Vidarefakturerade kostnader	0	2 252
Öres- och kronutjämning	-1	0
<b>Summa</b>	<b>6 403 929</b>	<b>6 210 614</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	142 471
Övriga intäkter	189	6 191
Återbäring försäkringsbolag	7 306	11 179
<b>Summa</b>	<b>7 495</b>	<b>159 841</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	199 571	176 329
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 849	10 832
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	26 625	14 087
Städning enligt avtal	120 901	115 735
Städning utöver avtal	30 897	20 305
Sotning	0	5 530
Hissbesiktning	6 435	9 044
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	39 543	0
Brandskydd	6 907	17 855
Gårdkostnader	1 298	14 981
Sophantering	1 512	570
Garage/parkering	0	1 871
Snöröjning/sandning	55 367	35 183
Serviceavtal	122 344	163 012
Förbrukningsmaterial	9 337	15 743
<b>Summa</b>	<b>630 586</b>	<b>601 078</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	557
Hyseslägenheter	11 316	0
Bostadsrättslägenheter	0	1 250
Tvättstuga	12 479	30 765
Trapphus/port/entr	16 713	0
Sophantering/återvinning	0	11 171
Dörrar och lås/porttele	91 668	18 292
Övriga gemensamma utrymmen	0	10 438
VVS	32 506	56 821
Värmeanläggning/undercentral	45 454	197 688
Ventilation	4 997	24 992
Elinstallationer	3 732	153 683
Hissar	116 451	13 541
Tak	0	570
Fasader	0	9 610
Fönster	0	570
Vattenskada	4 990	70 768
Skador/klotter/skadegörelse	14 975	11 703
<b>Summa</b>	<b>355 280</b>	<b>612 419</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	157 235	0
Entr/trapphus	0	33 262
VVS	0	128 493
Ventilation	88 863	114 992
Elinstallationer	0	267 652
Fasader	0	144 930
<b>Summa</b>	<b>246 098</b>	<b>689 328</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	550 303	642 193
Uppvärmning	702 619	486 607
Vatten	364 743	324 130
Sophämtning/renehållning	229 077	220 017
Grovsopor	12 627	0
<b>Summa</b>	<b>1 859 369</b>	<b>1 672 947</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	70 532	113 014
Skadedjursförsäkring	935	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	24 354	32 472
Kabel-TV	145 089	219 606
Bredband	97 021	150 845
Samfällighetsavgifter	107 528	107 313
Fastighetsskatt	275 490	269 053
<b>Summa</b>	<b>720 950</b>	<b>892 303</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	24 054	42 607
Juridiska åtgärder	0	11 252
Inkassokostnader	3 247	2 049
Revisionsarvoden extern revisor	49 071	24 708
Revisionsarvoden internrevisor	7 600	0
Styrelseomkostnader	7 936	0
Fritids och trivselkostnader	6 489	4 118
Föreningskostnader	2 988	6 500
Förvaltningsarvode enl avtal	122 998	118 002
Överlåtelsekostnad	17 767	23 129
Pantsättningskostnad	14 903	16 464
Korttidsinventarier	0	6 036
Administration	16 226	8 191
Konsultkostnader	3 043	62 186
Tidningar och facklitteratur	852	1 536
Föreningsavgifter	6 113	6 114
<b>Summa</b>	<b>283 287</b>	<b>332 891</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	337 094	305 900
Arbetsgivaravgifter	76 301	70 195
<b>Summa</b>	<b>413 395</b>	<b>376 095</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 446 085	943 323
Dröjsmålsränta	175	0
<b>Summa</b>	<b>1 446 260</b>	<b>943 323</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	267 156 787	267 156 787
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>267 156 787</b>	<b>267 156 787</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-26 136 655	-24 024 139
Årets avskrivning	-2 112 516	-2 112 516
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-28 249 171</b>	<b>-26 136 655</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>238 907 616</b>	<b>241 020 132</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>73 640 600</i>	<i>73 640 600</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	146 980 000	146 980 000
Taxeringsvärde mark	189 978 000	189 978 000
<b>Summa</b>	<b>336 958 000</b>	<b>336 958 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	85 656	85 656
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>85 656</b>	<b>85 656</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-85 656	-85 656
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-85 656</b>	<b>-85 656</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	3 090	87 541
Momsavräkning	593	1 851
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	11 025	0
Transaktionskonto	1 077 113	542 477
Borgo räntekonto	1 069 688	1 068 174
<b>Summa</b>	<b>2 161 509</b>	<b>1 700 043</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	195 078	10 782
Förutbet försäkr premier	50 381	0
Förutbet kabel-TV	51 610	0
Upplupna intäkter	7 600	0
<b>Summa</b>	<b>304 669</b>	<b>10 782</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-05-20	0,88 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-12-01	0,63 %	13 000 000	13 000 000
Handelsbanken	2027-10-30	3,79 %	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,32 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	3,46 %	4 500 000	4 500 000
Handelsbanken	2026-12-01	3,79 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2028-12-01	3,72 %	8 000 000	8 000 000
<b>Summa</b>			<b>51 500 000</b>	<b>51 500 000</b>
Varav kortfristig del			17 000 000	4 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 500 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	12 906	7 688
Uppl kostn el	62 731	0
Uppl kostnad Värme	64 005	0
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	147 135	100 866
Uppl kostn vatten	29 158	0
Uppl kostnad arvoden	3 800	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 194	0
Förutbet hyror/avgifter	524 324	548 814
<b>Summa</b>	<b>870 253</b>	<b>657 368</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

86 300 000\*

2023-12-31

86 300 000

\* 14 000 000 ägarregistrerade

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har ett lån om 13 mkr där räntebindningen förfaller 2025-12-01.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Camilla Löfstedt  
Styrelseledamot

---

Cecilia Halldner  
Styrelseledamot

---

Erik Kriisa  
Styrelseledamot

---

Johannes Bäckerås  
Styrelseledamot

---

Lars Åke Häglund  
Ordförande

---

Rolf Aspelin  
Styrelseledamot

---

Tommy Hjertberg Abrahamsson  
Styrelseledamot

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

---

Carina Bulic  
Internrevisor

---

BoRevision  
Malin Johannesson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 09:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 12:12

DOCUMENT ID:

HJbht7b9lgj

ENVELOPE ID:

rJxhtXbqeel-HJbht7b9lgj

DOCUMENT NAME:

Brf Västergatan 16-22, 769613-4407 - Årsredovisning 2024.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHANNES BÄCKERÅS johannes.backeras@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 12:33 08.05.2025 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.9
2. TOMMY HJERTBERG ABRAHAMSSON tommy.abrahamsson56@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 12:40 08.05.2025 12:39	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.30.41
3. CAMILLA LÖFSTEDT camillalofstedt@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 12:52 08.05.2025 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.205.230
4. ROLF ASPELIN rolfaspelin2@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 13:18 08.05.2025 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.254
5. Lars Åke Häglund larsemail@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 14:06 08.05.2025 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.98
6. ERIK HJALMAR MIKAEL KRIISA eriklarsson94@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 14:18 08.05.2025 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.140.192
7. Cecilia Halldner cecilia.halldner@outlook.com	Signed Authenticated	08.05.2025 14:55 08.05.2025 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.8
8. CARINA BULIC carinabulic@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 21:16 08.05.2025 21:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.161
9. MALIN JOHANNESSON	Signed	09.05.2025 09:27	eID	Swedish BankID

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	09.05.2025 07:15	Low	IP: 158.174.125.18

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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västergatan 16-22, org.nr. 769613-4407

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västergatan 16-22 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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. Risken 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Bostadsrättsföreningen Västergatan 16-22 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 BoRevision 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 BoRevisions 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Carina Bulic  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 09:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2025 12:12

DOCUMENT ID:

HymhFmbcxee

ENVELOPE ID:

S1ntmZcege-HymhFmbcxee

DOCUMENT NAME:

RB Västergatan 16-22.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. CARINA BULIC</b> carinabulic@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 20:58 08.05.2025 20:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.161
<b>2. MALIN JOHANNESSON</b> malin.johannesson@borevision.se	Signed Authenticated	09.05.2025 09:27 09.05.2025 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

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