

Årsredovisning 2025

Brf Västmanland 15

716406-9010



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Västmanland 15

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-07 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Västmanland 15	1979	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 49 bostadsrätter om 2 260 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 260 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jasmine Piszczkiewicz De Almeida	Ordförande
Katarina Nilsson (avgick 2026-01-26)	Ordförande
Alice Hilma Louise Jönsson	Styrelseledamot
Kerstin Smith	Styrelseledamot
Constantin Ungureanu	Suppleant

Valberedning

Agnes Hansson
Daniel P. De Almeida

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisorer

Peter Cederblad Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-03. Avgång av ordförande Jasmine.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-17. Beslut kring offerter för gårdsrenovering.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-10. Avgång av ordförande Hampus och intag av nya styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 22 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2025 ● Utbyte och injustering av termostater (Nrlyze)
- 2024 -2025 ● försäkringsarbete av stora Porten
- 2025 ● Gårdsrenovering

Planerade underhåll

- 2026 ● Renovering av Tvättstuga
Stammunderhåll

Avtal med leverantörer

Fastighetsförsäkring	Gallagher BRf-Trygg
Klottersanering	Sanerings Kompaniet
Sophantering	Vasyd
Sophantering	Stena recycling
Teknisk och ekonomisk förvaltning	Nabo
Trappstädning	Giovanni Städ
Tv, Bredband och telefoni	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 17%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 060 812	1 866 780	1 745 386	1 758 836
Resultat efter fin. poster	-411 505	-28 387	63 939	-346 889
Soliditet (%)	5	14	15	20
Yttre fond	2 681 168	2 636 491	2 580 070	2 314 169
Taxeringsvärde	33 600 000	28 600 000	28 600 000	28 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	908	826	806	777
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	100,0	98,3	99,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 433	1 804	1 834	1 864
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 433	1 804	1 834	1 864
Sparande / kvm totalyta, kr	-87	66	101	27
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	21	20	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	183	167	170	148
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	80	80	71	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	287	268	262	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,57	3,62	2,90	1,91
Räntekänslighet (%)	2,68	2,18	2,28	2,40

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.

Uppllysning vid förlust

Underskottet beror på enstaka händelser som renoveringen av gården samt en högre ränta på ett av våra lån, men de åtgärder som styrelsen planerar är att minska våra kostnader för bland annat uppvärmning, samt genom en hyres höjning på 5% från Mars 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	77 876	-	-	77 876
Fond, yttre underhåll	2 636 491	-	44 677	2 681 168
Balanserat resultat	-1 947 771	-28 387	-44 677	-2 020 835
Årets resultat	-28 387	28 387	-411 505	-411 505
Eget kapital	738 209	0	-411 505	326 704

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 020 835
Årets resultat	-411 505
Totalt	-2 432 340

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	56 421
Att från yttre fond i anspråk ta	-33 625
Balanseras i ny räkning	-2 455 136
	-2 432 340

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	2 060 812	1 866 780
Övriga rörelseintäkter	3	2 123	-7
Summa rörelseintäkter		2 062 935	1 866 773
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 704 526	-1 384 295
Övriga externa kostnader	9	-363 322	-151 822
Personalkostnader	10	-78 456	-69 777
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 280	-165 420
Summa rörelsekostnader		-2 326 585	-1 771 313
RÖRELSERESULTAT		-263 650	95 459
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 364	24 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-171 219	-148 746
Summa finansiella poster		-147 855	-123 846
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-411 505	-28 387
ÅRETS RESULTAT		-411 505	-28 387

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	4 982 989	3 825 769
Summa materiella anläggningstillgångar		4 982 989	3 825 769
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 986 489	3 829 269
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 003	20 968
Övriga fordringar	16	402 307	503 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	137 488	122 302
Summa kortfristiga fordringar		543 798	646 710
Kassa och bank			
Kassa och bank		686 613	686 613
Summa kassa och bank		686 613	686 613
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 230 412	1 333 323
SUMMA TILLGÅNGAR		6 216 900	5 162 592

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 876	77 876
Fond för yttre underhåll		2 681 168	2 636 491
Summa bundet eget kapital		2 759 044	2 714 367
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 020 835	-1 947 771
Årets resultat		-411 505	-28 387
Summa ansamlad förlust		-2 432 340	-1 976 158
SUMMA EGET KAPITAL		326 704	738 209
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 036 228	2 617 260
Summa långfristiga skulder		4 036 228	2 617 260
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	1 463 066	1 459 490
Leverantörsskulder		96 951	70 847
Skatteskulder		7 695	9 083
Övriga kortfristiga skulder		3 850	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	282 406	267 703
Summa kortfristiga skulder		1 853 968	1 807 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 216 900	5 162 592

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-263 650	95 459
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	180 280	165 420
Omklassificering	0	11 744
	-83 370	272 623
Erhållen ränta	12 199	24 900
Erlagd ränta	-170 902	-149 151
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-242 073	148 372
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 567	-27 936
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	42 952	18 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-190 554	139 093
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 337 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 337 500	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-77 456	-67 456
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 422 544	-67 456
ÅRETS KASSAFLÖDE	-105 510	71 637
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 173 156	1 101 519
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 067 647	1 173 156

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västmanland 15 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Stomme och grund	0,51 %
Stamledningar VA	2,60 %
Yttertak	3,42 %
El	3,57 %
Fastighetsförbättringar	2,00-3,33 %

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	1 375 401	1 190 040
Kabel-TV/Bredband	186 372	186 372
Värme	490 020	490 020
Övriga intäkter	9 019	348
Summa	2 060 812	1 866 780

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	-7
Övriga rörelseintäkter	2 129	0
Summa	2 123	-7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	85 712	84 318
Fastskötsel/städ tjänster	82 876	79 560
Besiktning och service	94 681	85 581
Städning	28 375	0
Trädgårdsarbete	1 644	0
Övrigt	14 182	30 127
Snöskottning	0	4 575
Summa	307 470	284 161

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	24 224	0
Bostäder	0	1 938
Bostäder VVS	6 462	0
Tvättstuga	16 772	8 107
Trapphus/port/entr	-5 941	0
Soprum/miljöanläggning	17 500	0
Dörrar och lås/porttele	101 483	72 109
VA	57 774	7 755
Värme	70 217	0
Ventilation	0	4 300
El	20 533	4 375
Balkonger	10 438	0
Försäkringsärende/vattenskada	8 874	14 479
Summa	328 335	113 063

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	0	11 744
Trapphus/port/entré	33 625	0
Summa	33 625	11 744

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	54 325	47 684
Uppvärmning	413 907	377 392
Vatten	181 505	180 151
Sophämtning	60 671	42 927
Summa	710 408	648 154

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 875	31 873
Övrigt	3 233	3 122
Självrisker	0	10 500
Bredband	0	1 421
Bredband/Kabeltv	203 104	200 387
Fastighetsskatt	84 476	79 870
Summa	324 688	327 173

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	14 384	4 894
Programvaror	2 126	1 876
Övriga förvaltningskostnader	197 952	36 147
Juridiska kostnader	39 282	0
Revisionsarvoden	22 250	23 625
Ekonomisk förvaltning	87 328	85 280
Summa	363 322	151 822

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	62 000	55 000
Sociala avgifter	16 456	14 777
Summa	78 456	69 777

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	171 169	148 746
Övriga räntekostnader	50	0
Summa	171 219	148 746

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 325 252	8 325 252
Årets inköp	1 337 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 662 752	8 325 252
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 499 483	-4 334 063
Årets avskrivning	-180 280	-165 420
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 679 763	-4 499 483
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 982 989	3 825 769
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>185 000</i>	<i>185 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark	9 600 000	10 600 000
Summa	33 600 000	28 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 535	105 535
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 535	105 535
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-105 535	-105 535
Utgående ackumulerad avskrivning	-105 535	-105 535
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	11 744
Årets investeringar	1 371 125	0
Omfört till Byggnad	-1 371 125	-11 744
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 214	16 897
Övriga fordringar	5 060	0
Nabo Klientmedelskonto	379 955	395 349
Borgo	1 078	91 194
Summa	402 307	503 440

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 726	64 881
Fastighetsskötsel	22 274	21 428
Försäkringspremier	11 489	10 891
Förvaltning	24 834	25 102
Inkomsträntor	11 165	0
Summa	137 488	122 302

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-01	2,62 %	1 392 034	1 408 458
Stadshypotek	2028-06-01	4,31 %	2 617 260	2 668 292
Stadshypotek	2027-06-01	2,72 %	1 490 000	
Summa			5 499 294	4 076 750
Varav kortfristig del			1 463 066	1 459 490

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 062 014 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 000	30 315
El	4 711	4 698
Uppvärmning	60 913	56 190
Utgiftsräntor	2 938	2 621
Vatten	18 964	18 343
Förutbetalda avgifter/hyror	172 880	155 536
Summa	282 406	267 703

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 560 000	4 905 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Alice Hilma Louise Jönsson
Styrelseledamot

Jasmine Piszczkiewicz De Almeida
Ordförande

Kerstin Smith
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Azets Revision & Rådgivning AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 08:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.03.2026 15:42

DOCUMENT ID:

S1b1Cfmljbl

ENVELOPE ID:

SkCTG7xoZl-S1b1Cfmljbl

DOCUMENT NAME:

Brf Västmanland 15, 716406-9010 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

3a032ba88a58b823d0dcf5a4475cfbbd5278295c001ea8173610177aeb3328dbf46f79e357508cc43a2466555b3108463a1906c52d9e7af3d1eda20932e32025

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. JASMINE S PISZCZKIEWI CZ DE ALMEIDA jasminedealmeida@live.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 16:05 24.03.2026 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.27
2. Kerstin Smith kerstin.a.m.smith@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 08:29 01.04.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.81.142
3. Alice Hilma Louise Jönsson hilma.jonsson@icloud.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:10 01.04.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.81.142
4. PETER CEDERBLAD peter.cederblad@azets.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 08:35 02.04.2026 08:34	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.5

* 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

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 Västmanland 15, org.nr 716406-9010.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västmanland 15 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västmanland 15 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi 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 vår 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.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 08:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.03.2026 15:42

DOCUMENT ID:

B1yCzXloZe

ENVELOPE ID:

HyRaf7loWl-B1yCzXloZe

DOCUMENT NAME:

RB.pdf

2 pages

SHA-512:

f5e1afb2ec2406ee23d58d0fd8828e8a84c4dce330bbde4d9ad0a94a222a25969c650dad224b97a05a0ed693b96bc14c3b2ba0332ec8c9c339dceabb33718e8b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER CEDERBLAD	Signed	02.04.2026 08:36	eID	Swedish BankID
peter.cederblad@azets.com	Authenticated	02.04.2026 08:35	Low	IP: 208.56.29.5

* 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