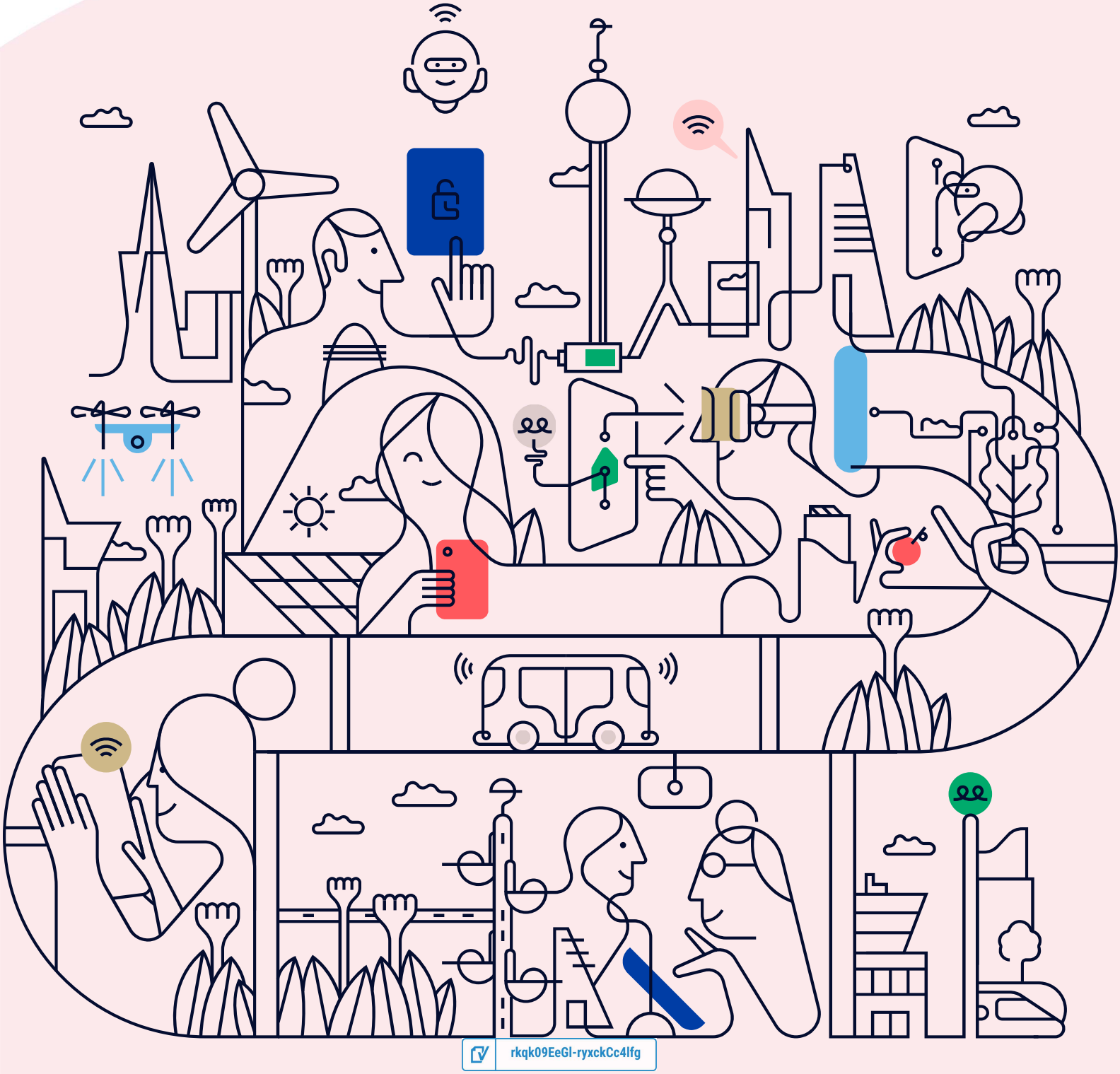
2025
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Västergötland 13



rkqk09EeGI-ryxckCc4lfg

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västergötland 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

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.

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-27 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄSTERGÖTLAND 13	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 25 bostadsrätter om totalt 1 859 kvm, 4 lokaler om 465 kvm samt garage om 550 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 874 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Valentin Jäderlund	Ordförande
Erik Niklas Kennwood Appelfeldt	Styrelseledamot
Ingegerd Marianne Wincrantz	Styrelseledamot
Mark Gordon Schumacher	Styrelseledamot
Sten Göran Edvard Hartog	Styrelseledamot
Lars Lundberg	Suppleant

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

Valberedning

Mats Hallberg
Johan Soveer

Firmateckning

Firman tecknas av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Matz Ekman	Auktoriserad revisor
Jonas Göransson	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2001-2008	Rörstambyte - kontinuerligt, genomgripande under 08
2002-2003	Markbeläggning innergårdar Nytt gårdsbjälklag
2003	Skorstenarna - Ommurning av de sönderfrysta skorstenarna gjordes i samband med takomläggningen
2003-2004	Omläggning av tak - I samband med vindsbygget Nyinstallation hiss - Ny hissmotor samt div underhåll
2005	Garageport Tvättstugeventilation Entréport
2006	Lokalerna (Item + Lotén) - Totalrenovering, vvs, el, interiör, exteriör
2007	Fönster - Samtliga fönster mot gårdarna Omputsning av fasad - Fasader mot innegårdarna
2008	Elstambyte - i samband med stambytet
2010	Lägenhetsdörrar - Nya dörrar
2010-2011	Soprum - Nytt soprum
2012	Renovering av trapphus och målning av golv i övre källaren

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

2012
- Fibernät - Till samtliga lägenheter och lokaler

2013
- Hiss - Renovering
- Avloppsrör i garaget - Reparation/Byte

2014
- Radonmätning - Utan anmärkning
- Cirkulationspump, varmvatten - Utbytt
- Nedre källaren - Halva källaren ommålad
- Element - Samtliga ventiler är utbytta
- Kartering och rengöring av ventilationskanaler - Många medlemmar måste genomföra åtgärder. Bl.a. har ventiler byggts igen.
- Gasspisar - Nya gasspisar i 2 av hyreslägenheterna.
- Spolat rent avlopp på gården och tömt fällor i garaget

2015
- Målning av golv i källare
- Tätning av rökgångar - Bekostades av berörda medlemmar. Alla kunde dock inte tätas.
- En underhållsplan är upprättad.

2016
- Avloppsstam del 2 i nedre källaren - Del av röret i nedre källaren
- Underhållsmålning av fönster - Mot gata och i trapphus

2017
- Åtgärder av brister i ventilationen, OVK

2019
- Byte av värmeväxlare och expansionskärl till vindslägenhet
- Ommålning av tak
- Åtgärdande av frostskador i fasad, renovering av balkonger
- Byte av fotplåt

2020
- Ny torktumlare
- Ommålning av fönster mot gårdar
- Installerat Biozone mot dålig lukt i soprummet
- Plåtarbeten vid alla balkonger till lägenhet 501 pga gammalt konstruktionsfel
- Fasadrenovering södra, norra och östra fasaderna mot gårdarna

2021
- Skadad fasad mot granngården i öster lagad
- Garaget renoverat - Ny led-belysning, ommålat och WiFi
- Samtliga fönster i trapphuset renoverade
- Ny styrutrustning i undercentralen
- Ny belysning på gården
- Nya staket på småbalkongerna våning 5 - De tidigare följde inte dagens standard

2022
- Stamspolning - Spolning av stammar för samtliga lägenheter och lokaler
- Garaget försett med laddboxar - 15 laddboxar
- Brandsäkrat - Nödbelysning i garaget och källarna

2023
- Förbättrat ventilationen från soprummet
- Placerat en hjärtstartare i entren
- Takskydd till skorsten 7 och fallskyddsräcke på taket

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

2023
- Installerat LED-belysning i båda källarna
- Besiktning av elskyddsystemet enligt nya föreskrifter
- OVK
- Målning av balkongräcken, fönsterkarmar och avskiljande på balkongerna på plan 4

2024
- Nytt passersystem, Axema Vaka
- Ny skorstenspipor med 3 vindsnurror på en skorsten
- OVK godkänd
- Ny automatiserad garageport
- Fönsterrenovering av fönster mot gården, i trapphuset och i lägenhet 306. Garantiåtaganden, ommålning och byte av innerglas mot energiglas i lägenheterna.

2025
- Nytt fläktaggregat för lokal 1 och 2
- Stamspolning

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Ellevio
Elarbeten	CeCe El
Entrematta	Elis Textil Sercice
Fastighetsskötsel	Driftia
Hiss	St Eriks Hiss
Klottersanering	Industrimålning i Stockholm AB
Låssmed	Hornsplans Låsservice
Måleri	Ekfeldts Måleriservice
Rengöring av sopkärl	Miljöhuset i Stockholm AB
Returpapper	LL bolagen
Service av utrustning i tvättstugan	Söderkyl
Skötsel av växter i trapphuset	Ambius
Snöskottning av tak	Mälardalens Bygg och Takservice
Sophämtning	LL Bolagen
Trappstädning	Anne Blom

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har gjort en extra amortering på 1 miljon under året. Kvarstår ett lån på 2 miljoner till obunden ränta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 537 864	2 587 542	2 469 197	2 225 960
Resultat efter fin. poster	974 497	355 092	284 734	264 173
Soliditet (%)	91	89	89	90
Yttre fond	579 480	613 491	601 200	300 600
Taxeringsvärde	98 800 000	100 200 000	100 200 000	100 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	404	394	394	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	28,8	28,3	29,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 103	1 614	1 614	1 614
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	696	1 166	1 166	1 166
Sparande / kvm totalyta, kr	410	464	423	323
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	27	34	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	130	184	134	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	37	26	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	248	194	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,47	0,90	0,90	-
Räntekänslighet (%)	2,73	4,10	4,10	-

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.

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	19 900 862	-	-	19 900 862
Upplåtelseavgifter	20 027 760	-	-	20 027 760
Fond, yttre underhåll	613 491	-330 411	296 400	579 480
Balanserat resultat	-5 864 975	685 503	-296 400	-5 475 873
Årets resultat	355 092	-355 092	974 497	974 497
Eget kapital	**35 032 229**	**0**	**974 497**	**36 006 727**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 179 473
Årets resultat	974 497
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-296 400
Totalt	**-4 501 375**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	267 197
Balanseras i ny räkning	**-4 234 178**

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

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 537 864	2 587 542
Övriga rörelseintäkter	3	755 039	962
Summa rörelseintäkter		**3 292 903**	**2 588 504**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 503 877	-1 656 795
Övriga externa kostnader	9	-151 954	-168 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-540 024	-509 310
Övriga rörelsekostnader		-150 623	0
Summa rörelsekostnader		**-2 346 478**	**-2 334 186**
RÖRELSERESULTAT		**946 424**	**254 318**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64 775	127 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-36 702	-27 004
Summa finansiella poster		**28 073**	**100 774**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**974 497**	**355 092**
ÅRETS RESULTAT		**974 497**	**355 092**

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	33 352 468	33 861 772
Maskiner och inventarier	12	583 798	614 518
Summa materiella anläggningstillgångar		**33 936 266**	**34 476 290**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**33 939 066**	**34 479 090**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	181 671
Övriga fordringar	14	1 268 184	988 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	890 723	75 785
Summa kortfristiga fordringar		**2 158 907**	**1 246 280**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 311 381	3 460 975
Summa kassa och bank		**3 311 381**	**3 460 975**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 470 288**	**4 707 256**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 409 354**	**39 186 345**

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 928 622	39 928 622
Fond för yttre underhåll		579 480	613 491
Summa bundet eget kapital		**40 508 102**	**40 542 113**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 475 873	-5 864 975
Årets resultat		974 497	355 092
Summa fritt eget kapital		**-4 501 375**	**-5 509 884**
SUMMA EGET KAPITAL		**36 006 727**	**35 032 229**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		169 815	100 767
Skatteskulder		17 904	20 383
Övriga kortfristiga skulder		534 228	505 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	680 680	527 597
Summa kortfristiga skulder		**3 402 627**	**4 154 116**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 409 354**	**39 186 345**

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**946 424**	**254 318**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	540 024	509 310
	1 486 448	**763 628**
Erhållen ränta	7 523	140 476
Erlagd ränta	-34 023	-27 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 459 949**	**877 104**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-596 626	-258 462
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	245 832	-3 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 109 155**	**615 253**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-614 518
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-614 518**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 000 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**109 155**	**735**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 428 389**	**4 427 654**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**4 537 544**	**4 428 389**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västergötland 13 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. 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 avskrivningstakter tillämpas:

Byggnad	0,00 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Installationer	5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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 1 724 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.

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	731 856	731 856
Hyresintäkter bostäder	71 358	68 388
Hyresintäkter lokaler	5 200	9 600
Hyresintäkter lokaler, moms	1 434 704	1 412 468
Hyresintäkter garage	180 600	181 900
Hyresintäkter garage, moms	24 000	24 000
Hyresintäkter förråd	2 000	0
Deb. fastighetsskatt, moms	162 948	139 796
Hyres- och avgiftsrabatt, moms	-100 000	0
Elintäkter laddstolpe moms	10 439	9 569
Dröjsmålsränta	1 050	105
Pantsättningsavgift	2 352	573
Överlåtelseavgift	4 410	4 299
Administrativ avgift, moms	539	245
Administrativ avgift	1 029	441
Andrahandsuthyrning	5 390	4 302
Öres- och kronutjämning	-11	-0
Summa	**2 537 864**	**2 587 542**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 924	962
Återvunnen moms	753 115	0
Summa	**755 039**	**962**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	37 748	42 191
Städning enligt avtal	63 263	78 213
Städning utöver avtal	0	8 280
Besiktningar	12 760	37 434
Hissbesiktning	1 563	1 440
Gårdkostnader	14 387	0
Gemensamma utrymmen	3 264	954
Sophantering	7 931	8 333
Snöröjning/sandning	0	3 600
Serviceavtal	12 244	19 586
Serviceavtal, hissar	2 943	0
Mattvätt/Hyrmattor	7 316	7 908
Förbrukningsmaterial	2 984	1 836
Summa	**166 404**	**209 774**

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	550	0
Hyreslägenheter	5 951	0
Bostadsrättslägenheter	0	24 716
Tvättstuga	26 935	10 430
Trapphus/port/entr	11 066	17 563
Sophantering/återvinning	501	0
Dörrar och lås/porttele	31 457	5 311
VVS	2 915	37 894
Värmeanläggning/undercentral	63 537	12 201
Ventilation	3 307	11 605
Elinstallationer	3 624	29 483
Hissar	709	0
Fönster	0	10 367
Balkonger/altaner	500	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 977	3 017
Summa	**155 030**	**162 585**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	26 400	0
Ventilation	223 300	62 139
Elinstallationer	17 497	0
Fönster	0	268 273
Summa	**267 197**	**330 412**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	65 870	68 557
Uppvärmning	372 547	474 055
Vatten	83 675	95 909
Sophämtning/renhållning	62 949	69 198
Grovsopor	1 089	1 189
Summa	**586 130**	**708 907**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	65 627	5 456
Kabel-TV	8 610	6 783
Bredband	42 056	38 497
Fastighetsskatt	212 824	194 380
Summa	**329 117**	**245 117**

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	339	1 108
Juridiska åtgärder	7 700	0
Inkassokostnader	0	978
Revisionsarvoden inkl. revisionsnära konsultationer	33 605	45 301
Styrelseomkostnader	14 716	14 989
Föreningskostnader	3 389	4 204
Förvaltningsarvode enl avtal	79 141	82 839
Överlåtelsekostnad	7 738	6 018
Pantsättningskostnad	3 105	860
Administration	2 221	1 297
Konsultkostnader	0	10 488
Summa	**151 954**	**168 081**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	36 702	27 004
Summa	**36 702**	**27 004**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 629 556	44 629 556
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**44 629 556**	**44 629 556**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 767 785	-10 258 475
Årets avskrivning	-509 304	-509 310
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 277 089**	**-10 767 785**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**33 352 468**	**33 861 772**
I utgående restvärde ingår mark med	*11 503 342*	*11 503 342*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 400 000	32 200 000
Taxeringsvärde mark	63 400 000	68 000 000
Summa	**98 800 000**	**100 200 000**

rkqk09EeGI-ryxckCc4lfg

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	688 981	74 463
Årets inköp	0	614 518
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**688 981**	**688 981**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-74 463	-74 463
Årets avskrivning	-30 720	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-105 183**	**-74 463**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**583 798**	**614 518**

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 302	21 410
Momsavräkning	39 719	0
Transaktionskonto	588 023	194 236
Borgo räntekonto	638 140	773 178
Summa	**1 268 184**	**988 824**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 784	3 076
Förutbet försäkr premier	61 763	60 012
Förutbet kabel-TV	2 124	2 296
Förutbet bredband	11 117	9 012
Upplupna intäkter	754 683	1 389
Upplupna ränteintäkter	57 252	0
Summa	**890 723**	**75 785**

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-08-20	2,50 %	2 000 000	3 000 000
Summa			**2 000 000**	**3 000 000**
Varav kortfristig del			2 000 000	3 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 000 000 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	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	150 843	0
Uppl kostnad Städning entrepr	6 663	7 060
Uppl kostn el	6 051	6 661
Uppl kostnad Värme	49 871	54 962
Uppl kostn räntor	5 833	3 154
Uppl kostn vatten	14 149	14 109
Uppl kostnad Sophämtning	9 100	8 789
Förutbet hyror/avgifter	438 170	432 862
Summa	**680 680**	**527 597**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 743 000	19 743 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-27.

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

Stockholm

Thomas Valentin Jäderlund
Ordförande

Erik Niklas Kennwood Appelfeldt
Styrelseledamot

Ingegerd Marianne Wincrantz
Styrelseledamot

Mark Gordon Schumacher
Styrelseledamot

Sten Göran Edvard Hartog
Styrelseledamot

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.05.2026 11:02

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.05.2026 18:37

DOCUMENT ID:
ryxckCc4lfg

ENVELOPE ID:
rkqk09EeGl-ryxckCc4lfg

DOCUMENT NAME:
Bostadsrättsföreningen Västergötland 13, 769602-8682 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
18bf753b8455648cb803c908cd7213a45647aed29da8b7595c9c30c457daf245c10e8193e096f8bde8c27ef05ba8ea34e6ed7d7114bf5057b66dc5f94d12b68e

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. **Thomas Valentin Jäderlund**	**Signed**	**27.05.2026 18:55**	**eID**	**Swedish BankID**
thomas.jaderlund@hellstromlaw.com	Authenticated	27.05.2026 18:54	Low	IP: 37.247.5.245
2. **Erik Niklas Kennwood Appelfeldt**	**Signed**	**27.05.2026 19:22**	**eID**	**Swedish BankID**
niklasappelfeldt@gmail.com	Authenticated	27.05.2026 19:15	Low	IP: 94.234.95.89
3. **Mark Gordon Schumacher**	**Signed**	**27.05.2026 20:05**	**eID**	**Swedish BankID**
dr@markschumacher.se	Authenticated	27.05.2026 19:53	Low	IP: 104.28.31.63
4. **Ingegerd Marianne Wincrantz**	**Signed**	**27.05.2026 21:36**	**eID**	**Swedish BankID**
m_wincrantz@hotmail.com	Authenticated	27.05.2026 21:33	Low	IP: 37.247.5.232
5. **Sten Göran Edvard Hartog**	**Signed**	**28.05.2026 04:52**	**eID**	**Swedish BankID**
Sten.hartog@gmail.com	Authenticated	28.05.2026 04:49	Low	IP: 195.167.81.50
6. **Mats Stefan Ekman**	**Signed**	**28.05.2026 11:02**	**eID**	**Swedish BankID**
matz.ekman@lr-revision.se	Authenticated	28.05.2026 10:58	Low	IP: 46.252.5.185

* 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