

Årsredovisning

för

BRF Västergötland 10

769617-4544

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för BRF Västergötland 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheten Västergötland 10 är upplåten med tomträtt och förvaltas sedan 4 mars 2010 av

Bostadsrättsföreningen Västergötland 10.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Grundfakta om föreningen

Föreningens fastighet med beteckningen Västergötland 10 och byggår 1863, förvärvades 2010-02-04.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret sedan 1 mars 2016.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetens totala yta uppgår till 538 kvm, vilka fördelar sig på 538 kvm bostäder och 0 kvm lokaler.

Lägenhetsfördelningen av de 12 st lägenheterna är som följer: Av föreningens 12 lägenheter är 12 upplåtna med bostadsrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6 st	6 st	0 st	0 st	0 st

Föreningen är inte momsregistrerad.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckning har skötts av Botema Fastighets Aktiebolag.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av styrelsen. Städning har skötts av Casselvik.

Föreningen har inga anställda och några styrelsearvoden har ej utgått.

Föreningen har bredbandsuppkoppling med fiber ansluten till Bredband2. Bredbandet tillåter internet, telefoni samt tv. Föreningen har en underhållsplan.

Väsentliga händelser under senaste decenniet

Under renovering av tvättstuga/innegård påträffades under 2016 tidigare okända konstruktionsbrister. Detta förde med sig betydligt större investeringar under 2017 och 2018 än planerat. En långsiktigt hållbar konstruktion säkerställdes därmed.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stambyte	2011-2012
Ny elcentral och elsystem	2011
Installation och anslutning fibernätverk	2012
Plåtslagning och tätning yttertak	2013
Justering av värmesystem och VVS	2013
Byte av yttedörr	2014
Ommålning av trapphus	2015
Energieffektivisering av element	2016
Renovering av fasad, tak, fönster och skorsten	2016
Renovering av innergård samt tvättstuga/källare	2017-2018
Ovk och Energideklaration genomfördes	2021
Renovering av styrsystem för värme genomfördes	2022
Byte av torktumlare	2022
Byte av en tvättmaskin	2024
Ny cirkulationspump för värmesystemet	2024
Ventil till fjärrvärmens byttes	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningens hyreslägenhet såldes 2024. Delar av likviden användes till att amortera av rörliga lån. Resterande del placerades på räntebärande konto för att lösa fasta lån 2025. Under 2025 har föreningen följaktligt amorterat 2 940 359 och gått från en skuldsättning per kvm på 12 220 till 6 755.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 16 st. Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning:

Anders Knutsson	Ledamot (Ordförande)
Lars Sved	Kassör
Vincent Jönsson	Sekreterare
Roland Heickerö	Ledamot
Rafi Tatangy	Suppleant

Styrelsen har under perioden haft konstituerande styrelsemöte och tre ordinarie möten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Felicia Eneström-Öst Extern revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2025.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	574	555	598	569
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-178	-280	-95	-233
Soliditet (%)	74,6	62,8	48,9	49,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	1 064	1 032	1 093	1 016
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	6 755	12 220	15 679	15 840
Skuldsättning per kvm totalyta*	6 755	12 220	14 396	14 547
Sparande per kvm (kr)*	100	178	244	102
Räntekänslighet (%)*	6	12	14	14
Energikostnad (kr)*	345	355	291	327
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	98	99	87	87

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Styrelsen har fortsatt jobbat för att uppnå en god ekonomi i föreningen.

Den hyreslägenhet som föreningen innehaft såldes 2024. Detta medför en väsentlig förbättring av föreningens ekonomiska status. Vilket får full effekt på nyckeltalen under 2025 och 2026.

Årets resultat

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultatrapporten.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade 1 januari 2025.

Upplysning av negativt resultat

Det negativa resultatet härstammar endast från de lagstadgade avskrivningar som görs, men som endast är en bokföringsmässig post och inte avspeglas i en verklig kostnad. Således föranleder inte detta någon åtgärd från styrelsens sida.

Uppgiftsskyldighet

Föreningen betalar Tomträttsavgäld. Avtalet är bundet och kommer från och med 1 januari 2025 stegvis, under fem år, stiga till 136 700.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1% av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 724 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens lån uppgick till 3 633 924 kr den 31/12 2025. Se not 9.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp. av föreg. års resultat	Förändring Under året	Totalt
Balkong	26 413	0	5 880	32 293
Medlemsinsatser	15 665 220	0	0	15 665 220
Upplåtelseavgift	5 103 592	0	0	5 103 592
Fond för yttre underhåll	24 800	0	24 800	49 600
Ansamlad förlust	-9 015 493	-279 760	-24 800	-9 320 053
Årets resultat	-279 760	279 760	-177 698	-177 698
Belopp vid årets utgång	11 524 772	0	-171 818	11 352 954

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-9 320 053
årets förlust	-177 698
	-9 497 751

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	24 600
i ny räkning överföres	-9 522 351
	-9 497 751

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	573 610	555 185
Övriga rörelseintäkter	2	9 652	6 433
Summa rörelseintäkter		583 262	561 618
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-227 766	-283 663
Driftskostnader	4	-213 710	-148 279
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-48 197	-136 195
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar	7	-231 385	-231 385
Summa rörelsekostnader		-721 058	-799 522
Rörelseresultat		-137 796	-237 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 785	54 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 687	-96 028
Summa finansiella poster		-39 902	-41 856
Resultat efter finansiella poster		-177 698	-279 760
Årets resultat		-177 698	-279 760

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	14 802 005	15 033 390
Summa materiella anläggningstillgångar		14 802 005	15 033 390
Summa anläggningstillgångar		14 802 005	15 033 390
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		106 668	97 106
Övriga fordringar		1 745	1 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 881	30 835
Summa kortfristiga fordringar		142 294	129 228
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		268 283	3 199 307
Summa kassa och bank		268 283	3 199 307
Summa omsättningstillgångar		410 577	3 328 535
SUMMA TILLGÅNGAR		15 212 582	18 361 925

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 801 105	20 795 225
Fond för yttre underhåll		49 600	24 800
Summa bundet eget kapital		20 850 705	20 820 025
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 320 053	-9 015 493
Årets resultat		-177 698	-279 760
Summa ansamlad förlust		-9 497 751	-9 295 253
Summa eget kapital		11 352 954	11 524 772
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 633 924	2 275 924
Summa långfristiga skulder		3 633 924	2 275 924
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	4 298 359
Leverantörsskulder		20 522	51 448
Skatteskulder		20 688	19 560
Övriga skulder		0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 494	191 802
Summa kortfristiga skulder		225 704	4 561 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 212 582	18 361 925

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-177 698	-279 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		231 385	231 385
Betald skatt		670	5 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		54 357	-42 852
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9 562	8 680
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 046	-10 924
Förändring av leverantörsskulder		-30 926	35 114
Förändring av kortfristiga skulder		-7 367	-5 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 456	-15 263
Investeringsverksamheten			
Balkongavgift		5 880	6 150
Försäljning av bostadsrätt		0	4 170 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		5 880	4 176 150
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 940 359	-1 171 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 940 359	-1 171 000
Årets kassaflöde		-2 931 023	2 989 887
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 199 307	209 419
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		-1	0
Likvida medel vid årets slut		268 283	3 199 306

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Fastighetsförbättringar	2,00
Ombyggnation	5,00
Inventarier	10

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	553 834	534 814
Internetabonemang	18 576	20 251
Påminnelseavgifter	1 200	120
	573 610	555 185

I årsavgifterna ingår kostnader för värme, vatten och sophantering.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pantavg.	5 292	2 173
Utdelning Brandkontoret	4 360	4 260
	9 652	6 433

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-19 575	-75 044
El	-34 647	-25 830
Värme	-108 337	-126 121
Vatten och avlopp	-42 743	-38 795
Sophämtning/renhållning	-22 464	-17 873
	-227 766	-283 663

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-27 000	-27 000
Övriga fastighetskostnader	-7 978	-8 879
Fastighetsförsäkring	-15 134	-14 023
Bredband	-17 028	-18 117
Fastighetsskatt	-20 688	-19 560
Tomträttsavgäld	-91 200	-60 700
Obl besiktningskost OVK,hiss	-34 682	0
	-213 710	-148 279

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-7 063	-6 250
Rådgivning	-60	-84 840
Fastighetsförvaltning	-31 484	-30 996
Bankkostnader	-4 961	-4 935
Möteskostnader	-4 179	-8 994
Övr ext kostn, avdragsgilla	-450	-180
	-48 197	-136 195

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	0	0
	0	0

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-131 198	-131 198
Ombyggnad	-100 187	-100 187
	-231 385	-231 385

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	13 119 805	13 119 805
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	13 119 805	13 119 805
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 705 590	-1 574 392
Årets avskrivningar enligt plan	-131 198	-131 198
Utgående avskrivning enligt plan	-1 836 788	-1 705 590
Planenligt restvärde vid årets slut	11 283 017	11 414 215
Taxeringsvärde		
Byggnad	9 200 000	8 200 000
Mark	15 400 000	16 600 000
	24 600 000	24 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	24 600 000	24 800 000
Lokaler		0
	24 600 000	24 800 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	5 097 353	5 097 353
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	5 097 353	5 097 353
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 478 178	-1 377 991
Årets avskrivningar enligt plan	-100 187	-100 187
Utgående avskrivning enligt plan	-1 578 365	-1 478 178
Planenligt restvärde vid årets slut	3 518 988	3 619 175
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	11 283 017	11 414 215
Ombyggnad	3 518 988	3 619 175
	14 802 005	15 033 390

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	1,21	2026-09-30	2 315 565	2 355 924
Stadshypotek	2,60	2026-09-30	1 318 359	4 218 359
			3 633 924	6 574 283
Kortfristig del av långfristig skuld			3 633 924	4 298 359

Lån som löper ut inom 1 år efter balansdagen klassificeras som kortfristiga men planeras att förlängas.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 408 000 8 408 000	8 408 000 8 408 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Stockholm den 14 april 2026

Anders Knutsson

Vincent Jönsson

Lars Sved

Roland Heickerö

Min revisionsberättelse har lämnats

Felicia Eneström-Öst
Revisor