



Välkommen till årsredovisningen för BF Västerbo u p a

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsföreningen 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 bostadsföreningen 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 bostadsförening 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 bostadsföreningens 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1929-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1929-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund Lergraven 1	1929	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1943.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 3 014 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 014 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Hugo Mansfeld	Ordförande
Thomas Hertz	Kassör
Lars Wetterberg	Styrelseledamot
Helena Strevens	Suppleant

Valberedning

Christina Carlsson Wetterberg

Firmateckning

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

Revisorer

Fredrik Larsson Internrevisor
Maria Fräger Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2011-2012	● Relining av samtliga lägenheters avlopp
2016	● Renovering skorstenar
2017	● Inspektion och underhåll av takdekorationer Filmning och dokumentation av dagvattenavlopp Installation av postboxar Installation av automatiskt brandlarm Utbyte av markbrunn
2018	● Byte av två dagvattenbrunnar Byte av takplåtar på grund av läckage
2020	● Underhåll och målning av tvätt ställning samt matt ställning trädgård Underhåll samt målning av samtliga ytterdörrar till trappor A-E Underhåll samt målning av samtliga ytterdörrar till lägenheterna. Nya gungor samt underhåll lekplats Genomfört upphandling samt given möjlighet för samtliga hushåll att inköpa ytterdörrar till sin bostad.
2021	● Målning av fönster. Installation av fiber för bredband och upphandling av gemensamt internetavtal. - Klart mars 21 Sammanslagning av 3 till 2 elcentraler Tvättning och målning av husgavlar mot Papegojevägen. Underhåll och målning av dörrar, trädekorationer runt takfönster och gavlar samt vindskivor.
2022	● Arbete optimering elkonsumtion Slukhål i marken åtgärdat
2023	● Innerfönster tvättstuga och pannrum Stormskador på tak åtgärdade Luftavfuktare tvättstuga Tätning och justering fönster i lägenheter

- 2024** ● Omläggning parkeringsplats
Lagning puts grindstolpar/föreningshus
Nytt torkskåp installerat
Lagning av fönster
Takbyte på östra huset
Lagat grind efter stormskador
Nytt brandlarm installerat
- 2025** ● Lagning av trasigt avlopp utanför trappa 15C
Kompletterat brandlarm med detektor i varje lägenhet
Kompletterande målning av fönster och en söder-gavel på garanti

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av tak på västra huset

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Försäkring	Länsförsäkringar
Internetleverantör	Ownit
Kabel-TV	Tele2
Lokalvård	Ks Städ
Lokalvård	Julianas Städ
Teknisk förvaltning	Klågerups Mark & Fastighetsservice AB
Värme & El	Kraftringen
Vatten	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningen lån lades om till en väsentligt lägre ränta. I samband med omläggningen amorterades också lånet ner.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Avtalet med den tidigare städfirman sades upp eftersom tjänsten utfördes undermåligt. Ny städfirma har engagerats och fungerar väl.

Övriga uppgifter

Samtliga lägenhetsytor uppmättes enligt gällande standard, vilket resulterade i att den sammanlagda lägenhetsytan ökade med 8%. I enlighet med stämmobeslut har sedan andelstal justerats efter de nya lägenhetsytorna.

På stämman antogs nya Ordnings- och trivselregler för att förtydliga vad medlemmar förväntar sig av varandra för en god samlevnad i husen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 027 796	1 770 023	1 658 598	1 573 292
Resultat efter fin. poster	1 061 934	-2 100 339	343 800	286 984
Soliditet (%)	7	0	41	32
Yttre fond	198 000	1 816 926	1 307 006	797 086
Taxeringsvärde	66 000 000	60 000 000	60 000 000	60 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	632	613	570	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	96,3	94,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	985	1 209	558	629
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	985	1 212	560	629
Sparande / kvm totalyta, kr	233	166	163	147
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	18	18	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	185	154	146
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	25	20	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	210	229	191	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	3,22	2,85	-
Räntekänslighet (%)	1,56	1,97	0,98	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	25 025	-	-	25 025
Fond, yttre underhåll	1 816 926	-1 816 926	198 000	198 000
Kapitaltillskott	600 000	-	-	600 000
Balanserat resultat	-1 136 565	-283 413	-198 000	-1 617 977
Årets resultat	-2 100 339	2 100 339	1 061 934	1 061 934
Eget kapital	-794 952	0	1 061 934	266 982

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 419 978
Årets resultat	1 061 934
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-198 000
Totalt	-556 043

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-556 043

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	2 027 796	1 770 023
Övriga rörelseintäkter	3	23 694	1 400
Summa rörelseintäkter		2 051 490	1 771 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 147 797	-3 565 268
Övriga externa kostnader	9	-119 646	-91 639
Personalkostnader	10	7 298	-45 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		360 488	-104 532
Summa rörelsekostnader		-899 657	-3 807 006
RÖRELSERESULTAT		1 151 833	-2 035 583
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 446	14 413
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-95 345	-79 169
Summa finansiella poster		-89 899	-64 756
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 061 934	-2 100 339
ÅRETS RESULTAT		1 061 934	-2 100 339

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	2 485 134	2 124 646
Summa materiella anläggningstillgångar		2 485 134	2 124 646
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 485 134	2 124 646
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 802	17 013
Övriga fordringar	14	1 071 736	819 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	58 520	57 747
Summa kortfristiga fordringar		1 143 058	894 333
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 143 058	894 333
SUMMA TILLGÅNGAR		3 628 193	3 018 979

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		625 025	625 025
Fond för yttre underhåll		198 000	1 816 926
Summa bundet eget kapital		823 025	2 441 951
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 617 977	-1 136 565
Årets resultat		1 061 934	-2 100 339
Summa ansamlad förlust		-556 043	-3 236 903
SUMMA EGET KAPITAL		266 982	-794 952
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	777 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		777 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 192 000	1 361 000
Leverantörsskulder		71 610	76 692
Skatteskulder		4 250	4 557
Övriga kortfristiga skulder		0	20 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	316 351	351 440
Summa kortfristiga skulder		2 584 211	1 813 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 628 193	3 018 979

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 151 833	-2 035 583
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	-360 488	104 532
	791 345	-1 931 051
Erhållen ränta	5 446	14 413
Erlagd ränta	-102 530	-66 638
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	694 261	-1 983 276
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 468	-82 495
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-53 536	124 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten	643 193	-1 940 935
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-392 000	-192 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-392 000	1 808 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	251 193	-132 935
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	818 002	950 938
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 069 195	818 002

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Västerbo u p a 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Föreningen har under året bytt till regelverket K3. I samband med det upptäcktes att föreningen felaktigt skrivit av sin mark. Denna avskrivning har återförts vilket har gett en positiv resultatpåverkan med 420 392 kr. Det stora positiva resultat är därmed hänförligt till denna återföring och beror inte på föreningens löpande verksamhet.

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:

Stomme och grund	0,99 %
Yttertak	0,99 - 39,59 %
Fasader	1,98 %
Fönster	7,92 %
Stamledningar VA	1,98 %
Stamledningar Värme	1,98 %
Styr & övervakning	2,64 %
El	1,58 %

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.

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	1 824 753	1 626 948
Hysesintäkter p-plats	96 960	63 240
Intäkter kabel-TV	24 300	24 300
Bredband	54 756	54 756
El	11 200	0
Pantsättningsavgift	7 056	0
Överlåtelseavgift	7 350	0
Administrativ avgift	1 421	784
Öres- och kronutjämning	0	-5
Summa	2 027 796	1 770 023

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	20 093	1 400
Återbäring försäkringsbolag	3 601	0
Summa	23 694	1 400

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	70 989	81 234
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 030	28 875
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	24 650	8 885
Larm och bevakning	32 563	51 570
Städning enligt avtal	74 493	75 825
Städning utöver avtal	0	8 750
Sotning	0	1 625
Brandskydd	474	6 955
Bevakning	0	3 966
Gårdkostnader	1 139	1 029
Gemensamma utrymmen	7 155	0
Sophantering	2 819	0
Förbrukningsmaterial	5 145	1 972
Summa	244 457	270 685

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	14 413	0
Dörrar och lås/porttele	0	5 393
VVS	56 913	0
Tak	0	13 450
Fasader	0	12 396
Fönster	1 459	1 519
Mark/gård/utemiljö	0	19 688
Summa	72 785	52 446

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	68 367
Tak	0	2 388 775
Summa	0	2 457 142

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	51 541	50 882
Uppvärmning	479 779	514 563
Vatten	101 753	70 567
Sophämtning/renhållning	51 236	56 525
Summa	684 309	692 537

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 145	0
Kabel-TV	15 898	13 456
Bredband	46 656	34 992
Fastighetsskatt	46 548	44 010
Summa	146 247	92 458

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	326	0
Inkassokostnader	0	1 147
Revisionsarvoden extern revisor	0	1 998
Revisionsarvoden internrevisor	1 998	0
Fritids och trivselkostnader	1 448	8 601
Föreningskostnader	488	1 738
Förvaltningsarvode enl avtal	57 581	55 248
Överlåtelsekostnad	14 406	0
Pantsättningskostnad	7 056	0
Administration	2 298	22 907
Konsultkostnader	29 075	0
Bostadsrätterna Sverige	4 970	0
Summa	119 646	91 639

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	-2 250	35 000
Revisionsarvode	0	2 000
Arbetsgivaravgifter	-5 048	8 567
Summa	-7 298	45 567

Styrelsearvoden och arbetsgivaravgifter har tidigare blivit periodiserade felaktigt, felet är upprättat under räkenskapsåret och därmed ser missvisande ut.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	95 304	79 169
Dröjsmålsränta	40	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Summa	95 345	79 169

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 044 654	5 044 654
Omklassificering	67 904	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 112 558	5 044 654
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 920 008	-2 815 476
Årets avskrivning	-59 904	-104 532
Återföring avskrivning	420 392	0
Omklassificering	-67 904	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 627 424	-2 920 008
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 485 134	2 124 646
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>862 311</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	32 000 000
Summa	66 000 000	60 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 904	67 904
Omklassificering	-67 904	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	67 904
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-67 904	-67 904
Omklassificering	67 904	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	-67 904
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 541	1 571
Transaktionskonto	243 402	179 623
Borgo räntekonto	825 793	638 379
Summa	1 071 736	819 573

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 679	4 970
Förutbet försäkr premier	38 136	37 145
Förutbet kabel-TV	4 041	3 968
Förutbet bredband	11 664	11 664
Summa	58 520	57 747

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-06-01	2,77 %	969 000	1 361 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,68 %	2 000 000	2 000 000
Summa			2 969 000	3 361 000
Varav kortfristig del			2 192 000	1 361 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 009 000 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	190	0
Uppl kostnad Städning entrepr	7 000	5 675
Uppl kostn el	4 702	4 670
Uppl kostnad Värme	65 394	60 507
Uppl kostn räntor	11 170	18 355
Uppl kostn vatten	8 512	5 836
Uppl kostnad Sophämtning	4 054	4 135
Uppl kostnad arvoden	28 250	65 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 248	19 952
Förutbet hyror/avgifter	178 831	166 810
Summa	316 351	351 440

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 409 000	3 409 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 7% från den 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Lund

Lars Hugo Mansfeld
Ordförande

Lars Wetterberg
Styrelseledamot

Thomas Hertz
Kassör

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

Maria Fräger
Revisor

Fredrik Larsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.03.2026 19:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 09:08

DOCUMENT ID:

SJzWuG-jWg

ENVELOPE ID:

HybbOfboZg-SJzWuG-jWg

DOCUMENT NAME:

BF Västerbo u p a, 745000-1016 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

32212f76e21940216c9a1ac0f4059e68aadbbad202bebd
bbe4c2ea1e57e1c23ed64e5486390c760f2f59e3a54ed4
955b8fdffd0fd1c122fd2bfb3085074c5318

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 HERTZ tghertz@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 09:34 25.03.2026 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.52.142
2. LARS DANIEL WETTERBERG lars.wetterberg1@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 09:39 25.03.2026 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.52.150
3. Lars Hugo Mansfeld hugo_mansfeld@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 17:28 27.03.2026 17:26	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.52.141
4. MARIA MARGARETA FRÄGER frager.maria@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 18:18 27.03.2026 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.52.137
5. FREDRIK LARSSON fredrik.larsson@sparbankenskane.se	 Signed Authenticated	28.03.2026 19:21 28.03.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.3

* 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

Vi har granskat Bostadsföreningen Västerbos (745000-1016) verksamhet för år 2025 och har funnit att räkenskaperna är förda med ordning och omsorg samt försedda med verifikationer i vederbörlig ordning.

Vi hemställer således att styrelsen beviljas full ansvarsfrihet för sin ekonomiska förvaltning under räkenskapsåret år 2025. Samtidigt uttalar vi vårt erkännande och tack för det arbete som styrelsen har utfört för föreningen.

Lund 2026-03-24

Fredrik Larsson

Maria Fräger



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.03.2026 19:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 25.03.2026 09:08

DOCUMENT ID:

BkxWZuf-jWx

ENVELOPE ID:

By-ZdMboWx-BkxWZuf-jWx

DOCUMENT NAME:

20260324144007633.pdf

1 page

SHA-512:

d16ad398bce4e8421a732229cede245e2f5002d34d9dc4
663ba7afd8de0e2e888594f6ec99babe58e2619bb6393c
431a8ee96babd2615a30c05eff87876e250b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA MARGARETA FRÄGER frager.maria@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2026 18:20 27.03.2026 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.52.137
2. FREDRIK LARSSON fredrik.larsson@sparbankenskane.se	Signed Authenticated	28.03.2026 19:18 28.03.2026 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.3

* 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