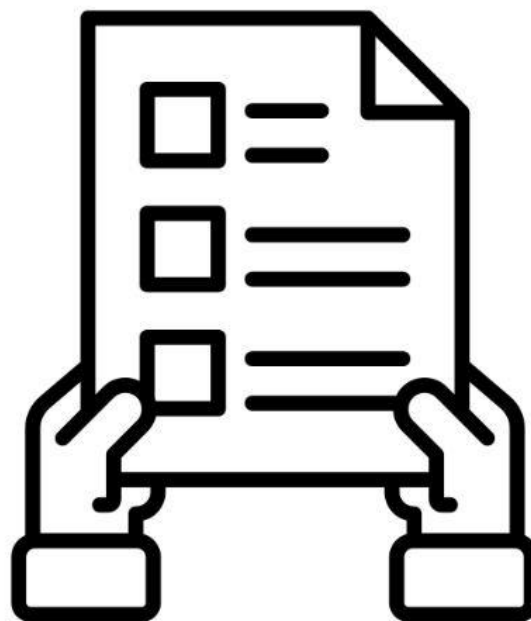


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Västergård nr 1
702002-6105



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Förvaltningsberättelse

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-12-20.

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är en privatbostadsförening.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kättingen 27 är belägen i Stockholms kommun. Fastigheten har åsatts värderingsår 1943.

På fastigheten finns två bostadshus innehållande 36 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt, fördelat enligt följande:

Lägenhetsfördelning:

19 st	1 rum och kök
11 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 952 kvm Total lokalyta: 54 kvm

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-22 bestått av:

Ordinarie Tobias Holmström
Sharareh Ghavam Nejad (flyttat, ersätts av suppleant Joakim Kumlin från
2026-03-01)

Lina Nordqvist
Henric Norén

Suppleanter Peter Huwyler
Joakim Kumlin

Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling	Föreningens revisor
Suppleant	Oscar Sjödén	Intern revisor

Valberedning

Marcus Nordebäck
Frida Malm

Lägenhetsöverlåtelse och andrahandsuthyrningar

Under perioden har en överlåtelse ägt rum; lägenhet 16. Vid årets utgång förekom tre andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning om lägenheten upplåtes i andra hand utan styrelsens tillstånd.

Förvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten. Förvaltningen av ekonomin har skötts av Storholmen Förvaltning AB medan den tekniska förvaltningen har skötts av Brf Västergårds styrelse.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Ekonomiskt regelverk för redovisning

Föreningen har valt att redovisa enligt K2-regler.

Enligt K2 tillåts endast avskrivningar av underhållskostnader som avser tillförande av ny funktion, till exempel en tillbyggnad, som resultatmässigt får skrivas av över flera år. Det betyder att kostnaden för i princip allt planerat underhåll till fullo belastar det redovisade resultatet det år det genomförs. Detta betyder i sin tur att det redovisade resultatet kan variera mycket kraftigt från år till år, vilket gör det svårt att analysera ekonomin för bostadsrättsföreningar endast baserat på årsredovisningen. Det innebär också att det balanserade resultatet påverkas och därför inte utgör ett meningsfullt mått på ekonomin.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av den yttre reparationsfonden sker av beslutande organ, vilket enligt stämmobeslut är styrelsen. Omföring görs via balanserat resultat

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har följande planerade underhållsåtgärder genomförts (totalt 176 600 kr):

- Målning och uppfräschning trapphus (159 100)
- Provtagning tätskikt innergård (17 500kr)

Ej planerade underhållsåtgärder (totalt 15 500):

- Reparation tvättmaskin (8700kr)
- Byte kontakt och eluttag i lokalen (3 400kr)
- Driftproblem med hissarna (3 400kr)

Det bokföringsmässiga resultatet för 2025 blev -29 452 kr. Rensat för 184 500 kr i planerade underhållsåtgärder, 250 200 kr i avskrivningar, samt 136 600 kr i räntekostnader, ger ett driftsnetto före finansiella poster på ca 541 000 kr. Driftsnetto före finansiella poster är utrymmet för finansiering av planerat underhåll. Att rätt nivå bibehålls är avgörande och styr hur avgifterna behöver anpassas. Årets driftsnetto är högre än förra årets ca 450 000. Den största förklaringen till att driftsnettot är högre än förra året är amorteringen som gjordes under 2024 och som bara påverkade delar av resultatet under 2024. Under 2025 har den lägre belåningsgraden samt lägre räntor gett ett bättre driftsnetto.

Närmast kommande underhållsåtgärder handlar om att renovera innergården.

För att kompensera för ökande löpande kostnader höjde vi avgifterna med 5% från 2025-07-01.

Tack vare det interna engagemanget för att förvalta fastigheten har vi genom åren upphandlat och genomfört många reparations- och underhållsprojekt till låg kostnad och hög leverans kvalitet. Detta engagemang och förmåga är fortsatt viktig för att behålla föreningens goda ekonomiska ställning.

Sammanfattningsvis är föreningens ekonomi sund och fastigheten är i ett gott skick. Underhållsplan och kassaflödesorienterad flerårsbudget som styrker detta finns tillgängliga på hemsidan.

Uppllysning vid förlust

Årets bokföringsmässiga resultat visar en förlust på -29 500. Föreningen är dock lågt belånad och kassan visar god likviditet, vilket gör att vi inte bedömer att förlusten kommer att försvåra finansieringen av framtida ekonomiska åtaganden.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen en expeditonsavgift på 1 480 kr vid varje överlåtelse baserad på 2,5 % av basbeloppet (59 200 kr för 2026). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet motsvarande 592 kr vid varje pantsättning. Vid andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift på 10% av basbeloppet motsvarande 5 920 kr per ansökan. Påminnelseavgift har uttagits med 60 kr vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Kr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 647 099	1 569 344	1 529 159	1 381 238	1 394 592
Resultat efter finansiella poster	-29 452	-83 180	-29 495	-51 379	108 200
Soliditet (%)	92,3	92,3	90,5	90,5	90,6
Räntekänslighet (%)	3,9	4,1	5,4	6,0	6,0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	85,0	85,0	83,0	84,0	83,0
Sparande/kvm (totalyta)	202	102	152	176	216
Årsavgift/kvm (bostadsyta)	721	687	660	595	594
Skuldsättning/kvm (totalyta)	2 742	2 742	3 490	3 490	3 490
Skuldsättning/kvm (bostadsyta)	2 818	2 818	3 586	3 586	3 586
Energikostnad/kvm (totalyta)	268	263	239	228	210

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 2 006 kvm varav 1 952 kvm bostadsrättsyta och 54 kvm lokalyta.

Årsavgifter ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. I kvadratmeter räknas endast bostadsyta ej lokalyta.

Totala intäkter är totala rörelseintäkter, inkluderar även lokalhyra och övriga intäkter. I kvadratmeter räknas total yta, inklusive lokaler.

Årsavgiftens andel av totala intäkter, årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter total. inklusive lokaler. Föreningens lån 2024-12-31 uppgick till 5 500 000 kr.

Skuldsättning per kvadratmeter bostad, räknar endast bostadsyta, ej lokalyta.

Räntekänslighet anger hur mycket avgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån höjs med 1 procentenhet.

Sparande per kvadratmeter motsvarar vår beräkning av driftsnetto, men räknar inte bort räntekostnaderna. I kvadratmeter räknas total yta inklusive lokaler.

Energikostnad per kvadratmeter total yta, inklusive lokaler, omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 540 504	71 168 288	1 169 799	-5 105 110	-83 180	69 690 301
Överföring		-202 944		202 944		0
Avsättning till fond för yttre underhåll			264 984	-264 984		0
lanspråktagande yttre underhållsfond			-41 069	41 069		0
Disposition av föregående års resultat:				-83 180	83 180	0
Årets resultat					-29 452	-29 452
Totalt	2 540 504	70 965 344	1 393 714	-5 209 261	-29 452	69 660 849

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-5 209 261
Årets resultat	-29 452
	-5 238 713
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	259 788
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-159 092
I ny räkning överföres	-5 339 409
	-5 238 713

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	2	1 647 099	1 569 344
Summa rörelseintäkter		1 647 099	1 569 344
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 211 534	-1 073 698
Övriga externa kostnader		-39 087	-42 964
Personalkostnader och arvoden	4	-39 151	-39 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 224	-247 224
Summa rörelsekostnader		-1 539 996	-1 403 170
Rörelseresultat		107 103	166 174
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 408	62 491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 963	-311 845
Summa finansiella poster		-136 555	-249 354
Resultat efter finansiella poster		-29 452	-83 180
Resultat före skatt		-29 452	-83 180
Årets resultat		-29 452	-83 180

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	74 213 798	74 464 022
Summa materiella anläggningstillgångar		74 213 798	74 464 022
Summa anläggningstillgångar		74 213 798	74 464 022
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 470	0
Övriga fordringar		983	1 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	50 560	29 065
Summa kortfristiga fordringar		53 013	30 907
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 229 652	1 004 087
Summa kassa och bank		1 229 652	1 004 087
Summa omsättningstillgångar		1 282 665	1 034 994
SUMMA TILLGÅNGAR		75 496 463	75 499 016

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 540 504	2 540 504
Uppskrivningsfond		70 965 344	71 168 288
Fond för yttre underhåll		1 393 714	1 169 799
Summa bundet eget kapital		74 899 562	74 878 591
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 209 261	-5 105 110
Årets resultat		-29 452	-83 180
Summa fritt eget kapital		-5 238 713	-5 188 290
Summa eget kapital		69 660 849	69 690 301
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	5 500 000	0
Summa långfristiga skulder		5 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	0	5 500 000
Leverantörsskulder		75 058	58 709
Skatteskulder		7 561	7 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	252 995	242 580
Summa kortfristiga skulder		335 614	5 808 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 496 463	75 499 016

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-29 452	-83 180
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	250 224	247 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	220 772	164 044
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 470	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-20 636	18 468
Förändring av leverantörsskulder	16 349	-7 051
Förändring av kortfristiga skulder	10 550	1 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	225 565	177 105
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 500 000
Årets kassaflöde	225 565	-1 322 895
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 004 087	2 326 982
Likvida medel vid årets slut	1 229 652	1 004 087

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Markanläggningar	10
Ombyggnationer	6,67
Inventarier	10 - 20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Amortering/underhållsutrymme: Anger hur mycket pengar som föreningen har över av intäkterna till framtida underhåll eller amortering. Räknas fram genom att summera årets resultat med planerat underhåll och avskrivningar och jämförs sedan med omsättningen.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 385 760	1 319 778
Avgift balkong	14 400	14 400
Markisavgift	0	1 200
Bredband	21 600	21 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 142	12 464
Fastighetsskatt, lokal ej	18 177	13 284
Påminnelseavgifter	-150	0
Hyror lokaler	187 500	174 000
Övriga intäkter	0	7 369
Avgift andrahandsuthyrning	8 670	5 250
	1 647 099	1 569 345

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Reparationer	15 473	30 392
Underhåll	184 542	41 069
El	82 422	73 402
Fjärrvärme	351 472	359 370
Vatten och avlopp	103 389	94 007
Avfallshantering	109 239	92 868
Städning enligt avtal	39 693	38 693
Mattvätt och uthyrning	12 848	11 466
Hiss	13 622	21 485
Fastighetsskötsel	26 868	15 838
Övriga kostnader	8 625	16 250
Bredband	45 358	80 469
Arvode ekonomisk förvaltning	92 482	81 980
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	16 196	15 296
Fastighetsskatt lokal	15 960	13 280
Fastighetsavgift bostad	62 064	58 680
Fastighetsförsäkringar	31 282	29 153
	1 211 535	1 073 698

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda och har därför inte utbetalat några löner.

	2025	2024
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 151	9 284
	39 151	39 284

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisade värden, byggnader	77 789 113	25 631 113
Ingående redovisade värden, mark		52 158 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 789 113	77 789 113
Ingående avskrivningar	-3 325 091	-3 077 867
Årets avskrivningar	-250 224	-247 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 575 315	-3 325 091
Utgående redovisat värde	74 213 798	74 464 022
Taxeringsvärden byggnader	30 857 000	25 550 000
Taxeringsvärden mark	55 739 000	62 778 000
	86 596 000	88 328 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	10 638	10 005
Bostadsrätterna	4 920	5 460
Brf Kättningen 26	15 750	0
Serviceavtal hiss	10 673	5 163
Bredband	8 579	8 437
Ekonomisk förvaltning		0
	50 560	29 065

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,301	2026-03-28	5 500 000	5 500 000
			5 500 000	5 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	1 500 000

I balansräkningen redovisas lån som skall omförhandlas under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 521 000	7 000 000
	6 521 000	7 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	129 848	123 053
Upplupna räntekostnader	1 055	1 376
Vatten och avlopp	17 270	29 397
Fjärrvärme	46 403	46 454
Beräknat arvode revision	42 300	42 300
Sophantering och avfall	16 119	0
	252 995	242 580

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-20

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Holmström
Ordförande

Lina Nordqvist

Joakim Kumlin
Suppleant, ersätter ordinarie ledamot som
lämnat föreningen

Henric Norén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Neveling
Föreningens revisor