Årsredovisning 2025

Bostadsrättsförening West i Malmö

769635-7792

nabo

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsförening West i Malmö

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... 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. 17**

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

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.

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

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 2017-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 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
Malmö Aktern 3	2021	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher BRF Trygg - Arthur J Gallagher Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 5 506 kvm och 4 lokaler om 396 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 889 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrik Siepelmeyer	Ordförande (fr.o.m. 01/01/2026), Vice ordförande (t.o.m. 31/12/2025)
Berth Löndahl	Ordförande (t.o.m. 31/12/2025)
Mikael Brostedt	Styrelseledamot
Ola Liliebladh	Styrelseledamot
Thomas Højland	Styrelseledamot
Alice Olson	Suppleant
Kristina Hristina Mergel	Suppleant
Per-Olof Karlström	Suppleant

Valberedning

Claes Persson
Jörgen Magnusson

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

Firmateckning

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

Revisorer

Pauline Erika Jeanette Lennartsson Revisor Faktor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Planerade underhåll

2026	Stamspolning + målning golv miljörum
2027	OVK
2030	Justering marksten + OVK
2031	Stamspolning + Energideklaration + målning golv miljörum
2033	OVK + rensning ventilationskanal
2035	Justering marksten
2036-2074	....

Avtal med leverantörer

Dörrar och låssystem	Avarn
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Bodens Energi
Hissarna	Kone
Miljörum kärltömning	Ohlssons
Teknisk förvaltning	Hagtorn
Värme (Varmvatten) + Elnät	E.ON

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

Övrig verksamhetsinformation

• Föreningens ordningsregler uppdaterades vid årsskiftet 2024/2025 med avsikten att ha en årlig revidering av dessa

• Föreningens stadgar uppdaterades för att överensstämma med nya bostadsrättslagen. Ett första beslut togs vid årsstämman 2025 och ska bekräftas vid stämman 2026.

• Underhållsplan för fastigheten har tagits fram för kommande femtioårsperiod

• Samtliga medlemmar fick lämna in rapport om huruvida anmärkningarna vid garantibesiktning åtgärdats. Återstående arbeten har följts upp, någon garantiåtgärd kvarstår

• Samtliga balkonger med rostutfällningar är nu åtgärdade enligt garantin.

• I samband med inbrott i källaren installerades vid årsskiftet 2024-2025 förstärkta inbrottsskydd på samtliga dörrar från trapphusen till samliga källarutrymmen.

• Översikt och justering av brandceller källare genomfört

• Uppgradering av hissarna från 3G till 4G

• Sociala aktiviteter med mingel har ordnats på innergården några gånger under året

• Fyra Nyhetsbrev har delats ut till samtliga medlemmar. Därtill ytterligare information vid ett flertal tillfällen om mer akuta ärenden

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

• Föreningen har haft avtal med bilpoolen Volvo on Demand för rabatterad avgift vid hyra av bil. Då företaget har lagts ned har en återbetalning till föreningen gjorts med 522 000 kr.

• Två lån löpte ut under 2025 men har förlängts med ett respektive tre år med fortsatt goda villkor, dock inte med samma låga räntesats som tidigare.

• Medlemsavgiften har inför 2026 höjts med 3% (ekonomisk plan 2%)

• Föreningen har från och med detta räkenskapsår övergått från K2 till K3 som redovisningsprincip. Övergången påverkar resultatet, främst genom ökade avskrivningskostnader, vilket kan medföra ett lägre redovisat resultat utan att kassaflödet påverkas i motsvarande grad.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 2%.

Förändringar i avtal

• Nytt avtal för föreningens lådcyklar har tecknats med GoRide som anvarar för det administrativa och med Bikeverket på Lilla Varvsgatan som sköter service och reparationer. Det tidigare avtalet var tecknat av interimsstyrelsen från fastighetens byggnadstid.

• Nytt elavtal har tecknats med Skellefteå Kraft AB (fr.o.m. 01/01/2026)

• Omförhandlat avtalet med Nabo (ekonomisk förvaltare) (fr.o.m. 01/01/2026)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 108 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 11 överlåtelser.

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 221 731	6 021 275	5 659 239	5 342 945
Resultat efter fin. poster	-1 113 255	-594 588	-132 984	133 439
Soliditet (%)	74	74	73	73
Yttre fond	1 200 000	900 000	600 000	300 000
Taxeringsvärde	203 872 000	176 872 000	176 872 000	176 872 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	906	880	864	821
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,6	80,2	77,5	81,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 907	15 398	15 653	15 875
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 938	14 357	14 595	14 802
Sparande / kvm totalyta, kr	401	229	308	353
Elkostnad / kvm totalyta, kr	103	86	64	107
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	68	66	72	28
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	48	40	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	219	200	176	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	2,63	2,02	1,28
Räntekänslighet (%)	16,45	17,50	18,11	19,33

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 el och vatten (totalt 695 336 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Årsredovisningen för 2025 visar ett underskott. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla ekonomin i balans, främst gäller det översyn av de ingångna avtalen, de bundna taxebundna driftavtalen och placering av föreningens lån. Årets underskott påverkar på intet vis föreningens framtida möjligheter att finansiera sin verksamhet.

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	239 555 000	-	-	239 555 000
Fond, yttre underhåll	900 000	-	300 000	1 200 000
Balanserat resultat	-1 489 900	-594 588	-300 000	-2 384 488
Årets resultat	-594 588	594 588	-1 113 255	-1 113 255
Eget kapital	**238 370 512**	**0**	**-1 113 255**	**237 257 257**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 384 488
Årets resultat	-1 113 255
Totalt	**-3 497 743**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	289 500
Balanseras i ny räkning	-3 787 243
	-3 497 743

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

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 221 732	6 021 275
Övriga rörelseintäkter	3	846 838	-1
Summa rörelseintäkter		**7 068 570**	**6 021 275**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 551 954	-2 211 924
Övriga externa kostnader	8	-291 063	-186 774
Personalkostnader	9	-103 143	-78 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 477 108	-1 944 120
Summa rörelsekostnader		**-6 423 268**	**-4 421 518**
RÖRELSERESULTAT		**645 302**	**1 599 757**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 453	67 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 778 010	-2 261 668
Summa finansiella poster		**-1 758 557**	**-2 194 345**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 113 255**	**-594 588**
ÅRETS RESULTAT		**-1 113 255**	**-594 588**

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	317 668 472	321 145 580
Summa materiella anläggningstillgångar		**317 668 472**	**321 145 580**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**317 668 472**	**321 145 580**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		86 892	130 318
Övriga fordringar	12	2 009 551	1 035 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	220 713	99 914
Summa kortfristiga fordringar		**2 317 156**	**1 265 662**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	534 574	0
Summa kortfristiga placeringar		**534 574**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 637	1 595 043
Summa kassa och bank		**11 637**	**1 595 043**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 863 367**	**2 860 705**
SUMMA TILLGÅNGAR		**320 531 839**	**324 006 284**

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		239 555 000	239 555 000
Fond för yttre underhåll		1 200 000	900 000
Summa bundet eget kapital		**240 755 000**	**240 455 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 384 488	-1 489 900
Årets resultat		-1 113 255	-594 588
Summa ansamlad förlust		**-3 497 743**	**-2 084 488**
SUMMA EGET KAPITAL		**237 257 257**	**238 370 512**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	53 128 758	27 982 922
Övriga långfristiga skulder		82 225	82 225
Summa långfristiga skulder		**53 210 983**	**28 065 147**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 951 254	56 565 422
Leverantörsskulder		232 288	111 496
Skatteskulder		0	88 720
Övriga kortfristiga skulder		103 334	107 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	776 723	697 006
Summa kortfristiga skulder		**30 063 599**	**57 570 625**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**320 531 839**	**324 006 284**

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**645 302**	**1 599 757**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 477 108	1 944 120
	4 122 410	**3 543 877**
Erhållen ränta	19 453	67 323
Erlagd ränta	-1 773 338	-2 311 864
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 368 525**	**1 299 336**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-244 018	-59 351
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	102 469	-646 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 226 977**	**593 198**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-534 574	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-534 574**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 468 332	-1 402 498
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-2 468 332**	**-1 402 498**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-775 929**	**-809 300**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 296 447**	**3 105 747**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 520 517**	**2 296 447**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsförening West i Malmö 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, kallvatten 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	0,85 %
Yttertak	4,05 %
Fasader	1,03 %
Balkonger	2,86 %
Fönster	1,80 %
Stamledningar VA	2,21 %
Stamledningar Värme	1,31 %
Styr & övervakning	5,12 %
Ventilation	3,89 %
El	2,21 %
Hissar	3,35 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 154 261	4 072 756
Hyresintäkter, lokaler	1 044 680	1 031 527
Hyresintäkter, p-platser	66 183	60 114
Kabel-TV/Bredband	139 284	223 745
Intäktsreduktion	0	-3 740
Vatten	273 176	222 540
El	459 428	342 730
Värme	39 164	38 790
Övriga intäkter	45 556	32 813
Summa	**6 221 732**	**6 021 275**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3 356	-1
Övriga intäkter	522 753	0
Återbetaln. all Framtid	61 994	0
Återvunnen moms	258 736	0
Summa	**846 838**	**-1**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	109 596	108 312
Städning	84 127	78 487
Besiktning och service	166 346	143 528
Trädgårdsarbete	94 632	4 250
Övrigt	19 518	80 574
Snöskottning	39 200	17 603
Summa	**513 419**	**432 754**

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	62 679	4 867
Soprum/miljöanläggning	0	10 565
Dörrar och lås/porttele	88 415	22 452
VA	0	1 866
Ventilation	48 934	53 170
Hissar	109 375	0
Summa	**309 403**	**92 919**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	606 512	509 140
Uppvärmning	397 675	388 705
Vatten	287 268	282 428
Sophämtning	102 963	98 536
Summa	**1 394 417**	**1 278 810**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	83 368	83 443
Kabel-TV	59 645	91 438
Bredband	82 982	143 840
Fastighetsskatt	108 720	88 720
Summa	**334 715**	**407 441**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	576
Övriga förvaltningskostnader	147 673	57 382
Juridiska kostnader	20 405	4 355
Revisionsarvoden	12 905	16 446
Ekonomisk förvaltning	110 080	108 015
Summa	**291 063**	**186 774**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	82 319	65 323
Sociala avgifter	20 824	13 377
Summa	**103 143**	**78 700**

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 783 074	2 239 554
Övriga räntekostnader	-5 064	22 114
Summa	**1 778 010**	**2 261 668**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	327 950 000	327 950 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**327 950 000**	**327 950 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 804 420	-4 860 300
Årets avskrivning	-3 477 108	-1 944 120
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 281 528**	**-6 804 420**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**317 668 472**	**321 145 580**
I utgående restvärde ingår mark med	*84 934 752*	*84 934 752*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	153 200 000	129 200 000
Taxeringsvärde mark	50 672 000	47 672 000
Summa	**203 872 000**	**176 872 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	34 339	750
Skattefordringar	466 332	333 276
Nabo Klientmedelskonto	1 508 880	701 404
Borgo	0	0
Summa	**2 009 551**	**1 035 430**

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 209	17 534
Försäkringspremier	28 769	25 832
Kabel-TV	2 738	29 260
Bredband	20 509	0
Förvaltning	32 488	27 288
Summa	**220 713**	**99 914**

NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering 1	534 574	0
Summa	**534 574**	**0**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-06-21	2,51 %	27 285 420	28 285 420
Swedbank	2026-06-17	1,18 %	27 982 922	28 351 254
Stadshypotek	2027-06-30	2,39 %	26 811 670	27 911 670
Summa			**82 080 012**	**84 548 344**
Varav kortfristig del			28 951 254	56 565 422

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 396 692 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 699	3 368
El	111 157	63 535
Uppvärmning	54 924	57 034
Utgiftsräntor	64 027	59 355
Vatten	24 422	24 078
Förutbetalda avgifter/hyror	487 494	469 636
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	**776 723**	**697 006**

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	88 645 000	88 645 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

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

Malmö

Henrik Siepelmeyer
Ordförande (fr.o.m. 01/01/2026), Vice ordförande (t.o.m. 31/12/2025)

Mikael Brostedt
Styrelseledamot

Ola Liliebladh
Styrelseledamot

Thomas Højland
Styrelseledamot

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

Faktor AB
Pauline Erika Jeanette Lennartsson
Revisor

rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.05.2026 13:06

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 10.05.2026 09:14

DOCUMENT ID:
rkSvxhp0Ze

ENVELOPE ID:
rkNvg3TAZg-rkSvxhp0Ze

DOCUMENT NAME:
Bostadsrättsförening West i Malmö, 769635-7792 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
7aae71553b2b1907bd78a705c4b7ec3a83ee66c7896666afc075d345f6bb006819187142233813cf9637c275bbecd37a5d90a0b1e8c09f90684fa21802c9e444

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. **MIKAEL BROSTEDT**	**Signed**	**10.05.2026 10:30**	**eID**	**Swedish BankID**
mikael.brostedt@gmail.com	Authenticated	10.05.2026 10:06	Low	IP: 85.228.168.174
2. **HENRIK SIEPELMEYER**	**Signed**	**10.05.2026 10:35**	**eID**	**Swedish BankID**
hsiepelmeyer@gmail.com	Authenticated	10.05.2026 09:54	Low	IP: 51.174.66.174
3. **Anders Ola Liliebladh**	**Signed**	**11.05.2026 07:51**	**eID**	**Swedish BankID**
liliebladh@gmail.com	Authenticated	11.05.2026 07:47	Low	IP: 85.228.193.230
4. **THOMAS HØJLAND**	**Signed**	**12.05.2026 17:38**	**eID**	**Swedish BankID**
hojland.west@gmail.com	Authenticated	12.05.2026 17:37	Low	IP: 85.228.207.77
5. **Pauline Erika Jeanette Lennartsson**	**Signed**	**13.05.2026 13:06**	**eID**	**Swedish BankID**
pauline.lennartsson@faktor.se	Authenticated	13.05.2026 13:05	Low	IP: 193.221.120.196

* 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

FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen West i Malmö
Org.nr 769635-7792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen West i Malmö för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 *Revisorns 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 de 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. De 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:

H1Vvx36AZI-r1rDlh6R-g

FAKTOR

- 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.

- 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- 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.

- 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 West i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

H1Vvx36AZI-r1rDlh6R-g

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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

_____
Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

H1Vvx36AZI-r1rDlh6R-g

SEALED BY Verified H1VVX36AZL-R1RDLH6R-G

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.05.2026 13:05

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 10.05.2026 09:14

DOCUMENT ID:
r1rDlh6R-g

ENVELOPE ID:
H1Vvx36AZl-r1rDlh6R-g

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf West.pdf
3 pages

SHA-512:
0c9cdab740c4c07c4cf1f7ab230e4bb0ef5e78c3a7079b3af7c9aca6aa1bba96636334e091c7ecdac4c44a7872637209162e2e39390a04c9217ab4ce9bf3ed4e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Pauline Erika Jeanette Lennartsson**	**Signed**	**13.05.2026 13:05**	**eID**	**Swedish BankID**
pauline.lennartsson@faktor.se	Authenticated	13.05.2026 13:05	Low	IP: 193.221.120.196

* 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