



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Västerstranden

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västerstranden med säte i Luleå org.nr. 769611-6057 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Luleå kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Skurholmen 8:48	Luleå Kommun	10 år	2033-09-01	1984
Skurholmen 8:49	Luleå Kommun	10 år	2034-07-01	1985

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	garageplatser	544
30	p-platser	0
24	förråd	120
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 038
Totalt 158 objekt		5 702

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 27 st 2 rok, 24 st 3 rok, 11 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annika Pekkari	Ordförande	2024-07-04	
Roger Ringbjer	Ledamot	2015-05-28	2025-06-17
Bengt Åke Lundbäck	Ledamot	2024-07-04	
Chatarina Strömberg	Ledamot	2016-06-08	2025-06-17
Mariana Vnuk	Ledamot	2025-06-17	
Charlotte Malmgren	Ledamot	2024-07-04	
Leo Sundvall	Ledamot	2024-07-04	
Carina Lindblom	Suppleant	2024-07-04	
Tomas Fahleson	Suppleant	2014-05-30	2025-06-17
Eva Bertgren	Suppleant	2021-06-18	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Stefan Aho med Anita Englund som suppleant valda av föreningen, samt en revisor hos Azets Revision & Rådgivning AB.

Valberedning har varit: Susanna Friman (sammankallande), Monika Norgren samt Maria Hansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och bedöms därför av styrelsen vara aktuell.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Byte ytterdörrar Toppgatan 8 och Grängsgatan 8 - 10
2013	Byte ventilation Toppgatan 12-13
2013	Byte utebelysning till energibesparande modell
2014	Byte ytterdörrar
2015	Byte ventilation
2015	Byte garageportar, ny lekplats, montering snörasskydd och rep av markytor
2016	Målning
2017	4 stycken nya p-platser med motorvärmare
2017	Byte undercentral och termostatter
2018	Renovering soprumsgolv, byte ventiler i kulvertgropar, monterat snörasskydd och målning
2019	Byte kondensskydd på förrådstak, förbättringsmålning, återställning av asfaltsytor och byte taksjutsport
2020	Nya fönster, byte kondensskydd förrådstak, reparation markytor Toppgatan 12
2021	Byte del av panel och foder samt förbättringsmålning fasader
2023	Gavelbyte inklusive målning
2024	Byte av låssystem
2025	Ombyggnation av garage Grängsgatan/Västergatan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Löpande underhåll i form av utvändigt målning.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	237	228	219	291	280
Skuldsättning, kr/kvm	3 887	3 940	4 253	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 399	4 459	4 813	4 756	4 809
Räntekänslighet, %	5	5	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	181	175	125	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	909	870	820	793	792
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	903	877	872	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 134	4 976	4 463	4 399	4 423
Resultat efter finansiella poster, tkr	-76	242	302	572	471
Soliditet, %	55	54	52	50	48

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga underhållskostnader under året. Då detta disponeras ur föreningens underhållsfond påverkar det inte det balanserade resultatet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 814 592 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 237 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	19 363 347	0	0	19 363 347
Upplåtelseavgifter, kr	2 223 293	0	0	2 223 293
Underhållsfond, kr	1 093 236	0	-378 949	714 288
S:a bundet eget kapital, kr	22 679 876	0	-378 949	22 300 928
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 851 917	241 689	378 949	5 472 555
Årets resultat, kr	241 689	-241 689	-76 215	-76 215
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 093 606	0	302 734	5 396 340
S:a eget kapital, kr	27 773 482	0	-76 215	27 697 268

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 82 000 kr samt ianspråktagande skett med 460 949 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 093 606
Årets resultat, kr	-76 215
Reservation till underhållsfond, kr	-82 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	460 949
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 396 340

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 396 340
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 134 044	4 975 930
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 257	27 440
Summa Rörelseintäkter		5 150 301	5 003 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 702 907	-3 314 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 511	-68 335
Personalkostnader	Not 6	-91 461	-84 305
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-968 890	-968 890
Summa Rörelsekostnader		-4 841 768	-4 436 403
Rörelseresultat		308 533	566 966
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	398	11 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-385 145	-337 179
Summa Finansiella poster		-384 747	-325 277
Resultat efter finansiella poster		-76 215	241 689
Resultat före skatt		-76 215	241 689
Årets resultat		-76 215	241 689

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	47 549 417	48 518 306
Summa Materiella anläggningstillgångar		47 549 417	48 518 306
Summa Anläggningstillgångar		47 549 417	48 518 306

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		53 960	0
Aktuell skattefordran		448	5 478
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 523 575	2 012 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		450 015	502 343
Summa Kortfristiga fordringar		3 027 998	2 520 414
Summa Omsättningstillgångar		3 027 998	2 520 414
Summa Tillgångar		50 577 414	51 038 721

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 586 640	21 586 640
Fond för yttre underhåll	714 288	1 093 236
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	22 300 928	22 679 876
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 472 555	4 851 917
Årets resultat	-76 215	241 689
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	5 396 340	5 093 606
Summa Eget kapital	27 697 268	27 773 483

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 118 848 000	12 383 200
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	8 848 000	12 383 200
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13 315 200	10 083 200
Leverantörsskulder	96 846	244 326
Övriga kortfristiga skulder	Not 1242 924	42 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13577 177	511 819
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	14 032 146	10 882 038
Summa Skulder	22 880 146	23 265 238
Summa Eget kapital och skulder	50 577 414	51 038 721



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	308 533	566 966
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	968 890	968 890
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	968 890	968 890
Erhållen ränta	398	11 902
Erlagd ränta	-365 280	-347 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	912 540	1 200 670
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 808	-295 962
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-101 757	-14 053
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-97 948	-310 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	814 592	890 655
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-303 200	-1 787 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-303 200	-1 787 200
Årets kassaflöde	511 392	-896 545
Likvida medel vid årets början	1 693 538	2 590 083
Likvida medel vid årets slut	2 204 930	1 693 538

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Komponenter	Avskrivningstid	
Stomme och invändigt	120	år
Balkonger, fasad, fönster, stammar och tak	50	år
Lägenhetsdörrar	35	år
Garagedörrar	30	år
Ventilation	28	år
Kodensskydd, installationer och fjärrvärmecentral	25	år
Fasadbyte gavlar	20	år
Vitvaror	15	år
Markanläggningar	Avskrivningstid	
Motorvärmarmatser	25	år
Lekplats	20	år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier	10	år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	870 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad *	4 406 016	4 248 768
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	160 000	134 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	295 454	289 308
	Hyror förbrukningsbaserad	12 000	12 000
	Vidarefakturerad kostnad för vatten och fjärrvärme	213 724	243 629
	Hyror övrigt	36 000	36 000
	Övriga primära intäkter	10 850	15 785
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 134 044	4 979 490
	Hysesbortfall	0	-3 560
	<i>Summa</i>	0	-3 560
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 134 044	4 975 930

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme och bostadsrättstillägg. Utöver detta tillkommer ett obligatoriskt tillägg för bredband och varje lägenhetsinnehavare har ett eget avtal för hushållsel.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	17 500
	Övriga sekundära intäkter	16 257	9 940
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 257	27 440
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-475 892	-415 146
	Snö och halk-bekämpning	-72 426	-153 310
	Reparationer	-216 264	-345 632
	Planerat underhåll	-460 949	-90 962
	Försäkringsskador	-8 635	-33 584
	El	-112 307	-121 064
	Uppvärmning	-547 842	-552 139
	Vatten	-371 264	-324 699
	Sophämtning	-128 332	-111 340
	Fastighetsförsäkring	-100 823	-113 498
	Kabel-TV och bredband	-167 540	-165 000
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-140 330	-135 300
	Tomträttsavgäld	-896 553	-753 200
	Övriga driftkostnader	-3 750	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 702 907	-3 314 874
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-8 078
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 898	0
	Administrationskostnader	-29 835	-10 649
	Extern revision	-31 250	-20 625
	Föreningsverksamhet	-12 278	-15 627
	Övriga förvaltningskostnader	-1 250	-13 356
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-78 511	-68 335

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-71 000	-66 945
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-19 461	-16 360
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-91 461	-84 305
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	0	11 250
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	398	652
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	398	11 902
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-384 236	-337 134
	Övriga räntekostnader	-909	-45
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-385 145	-337 179

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 645 620	59 645 620
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	59 645 620	59 645 620
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 127 314	-10 158 424
	Årets avskrivningar	-968 890	-968 890
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 096 203	-11 127 314
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 549 417	48 518 306
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	832 000	892 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 800 000	22 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 133 000	1 228 000
	<i>Summa</i>	74 765 000	76 720 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 500 000	34 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	34 500 000	34 500 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 204 930	1 693 538
	Övriga fordringar	318 645	319 055
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 523 575	2 012 593

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek 997-1045	0,85%	2026-02-18	9 200 000	0
Nordea Hypotek 997-1045	2,77%	2027-04-21	2 952 000	32 000
Swedbank 980-0368	2,51%	2026-01-28	900 000	50 000
Swedbank 980-0368	2,56%	2026-09-25	3 183 200	227 200
Swedbank 980-0368	2,77%	2028-06-21	5 928 000	0
			22 163 200	309 200

Långfristig del	8 848 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	32 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 283 200
Kortfristig del	13 315 200
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	309 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 236 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,93%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 744	0
Källskatt	41 055	36 742
Övriga kortfristiga skulder	125	5 951
<i>Summa Övriga skulder</i>	42 924	42 693

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	396 180	365 133
Upplupna räntekostnader	69 103	49 238
Övriga upplupna kostnader	111 894	97 448
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	577 177	511 819

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-28.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västerstranden, org.nr 769611-6057.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västerstranden för år 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-16 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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:

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

2025-12-31

1(2)

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 Västerstranden för år 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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. 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:

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

Haparanda den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Körkkö
Auktoriserad revisor

Stefan Aho
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Västerstranden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Annika Pekkari

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 15:24:22



Leo Sundvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-31 kl. 18:35:24



Charlotte Malmgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-31 kl. 14:21:14



Bengt Åke Lundbäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 12:37:57



Mariana Vnuk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 18:10:39



Stefan Aho

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-31 kl. 18:54:41



Camilla Körkkö

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 12:46:17



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Västerstranden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Stefan Aho

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-31 kl. 18:53:12



Camilla Körkkö

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 12:47:19



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.