



# Välkommen till årsredovisningen för BF Vestergård u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</b>

# 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.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1919-04-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-08-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Modellen 1		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 708 kvm och 3 lokaler om 327 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 061 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jan Helge Mikael Wennberg	Ordförande
Jannike Wennberg	Sekreterare
Johan Arthur Ruben Falk	Styrelseledamot
Nils-Göran Sund	Styrelseledamot
Rickard Leif Nisell	Kassör

### Valberedning

Jan Adolfsson  
Ulf Nelson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två i förening.

## Revisorer

Jan Ingemar Adolfsson Revisor  
Vilhelm Vannerus Revisor  
Edvard Bruu Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-31.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-27. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 2005-2013 ● Stambyte och relining
- 2014 ● Bergvärme
- 2020 ● Ventilationskontroll utförd
- 2022 ● Ljudisolering och byte ventilation av hyreslokal (hörnlokalen)  
Energideklaration utförd
- 2023 ● Total fönsterrenovering alla fönster inkl. takfönster och balkongdörrar  
OVK utförd
- 2024 ● Utbyte av ventilationsfläktar på taket. Arbetet ej till 100% slutfört. Beräknas slutföras våren 2026.  
Delvis takrenovering

## Planerade underhåll

- 2026 ● Reparation av fasad  
Slutlig intrimning av de utbytta ventilationsfläktarna (2024) samt ny OVK besiktning

### **Avtal med leverantörer**

Åtgärder kring brister vid OVK besiktning	Kungsholmens Fastighetservice AB
Banklån	Handelsbanken/Stadshypotek
Ekonomisk administration	SBC
El	Storumans Energi
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Städning	JS Facility AB
Teknisk Konsult	Morell-Heinänen AB
Vatten samt sophantering	Stockholm Vatten
Ventilation samt OVK besiktning	Ulf Öberg AB

### **Övrig verksamhetsinformation**

Föreningen har under 2025 genomfört stadgeändringar i syfte att modernisera regelverket samt minska risken för framtida feltolkningar.

Föreningen omfattar 24 bostadslägenheter och 3 kommersiella lokaler

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2025 har Skatteverket omprövat hur stor andel av den ingående (betalda) moms en förening har rätt att göra avdrag för. Tidigare har avdragsrätten uppgått till cirka 17 procent, men för perioden från och med 2019 och framåt har avdragsrätten nu fastställts till drygt 50 procent.

Denna justering har medfört en positiv engångseffekt på årets resultat om 620 000 kronor netto.

De största kostnadsförändringarna mot 2025 års budget var: Reparationer minskad kostnad ca. 65.000kr. Räntekostnad minskad kostnad ca. 115.000kr. El & värme & vatten & sophämtning minskad kostnad ca. 70.000kr. Den största ökade kostnaden mot budget var kostnader för att göra en ny underhållsplan som ej var budgeterad. Den gamla underhållsplanen uppfyllde inte dagens krav vilket innebar att vi var tvungna att göra en ny. Det kostade ca 38.000kr att ta fram underhållsplanen.

Under 2025 har vi amorterat 340.000 kr till banken och i januari 2026 amorterade vi ytterligare 282.500 kr till banken.

En betydande del av fastighetens löpande skötsel har organiserats genom frivilliga aktivitetsgrupper bestående av boende i fastigheten, vilket har bidragit till både engagemang och kostnadseffektiv förvaltning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgiften från och med 1 jan 2025 med 10 % för att få uppnå en balanserad budget.

### Förändringar i avtal

Under året har föreningen bytt städföretag till JS Facility som ersatte Tarjas Städ AB.

### Övriga uppgifter

Föreningen har under året förberett genomförandet av en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samband med att befintliga ventilationsfläktar har ersatts med nya. I samband med detta identifierades vissa brister i ett antal lägenheter.

Föreningen har, i samarbete med Kungsholms Fastighetsservice, påbörjat åtgärder för att avhjälpa de påtalade bristerna. Arbetet pågår.

Föreningen har ansökt om uppskov med genomförandet av den obligatoriska ventilationskontrollen till april 2026 vilket har beviljats av myndigheten.

Enligt miljöbalken skall föreningen redovisa sin egenkontroll av vissa parametrar:

Värden för 2025 och inom parentes fjolårets siffror:

" Värme-fjärrvärme 166 MWh (180),

Värme-bergvärme 153 MWh (155),

El fastighet 21 MWh (24)

" El bergvärme 56 MWh (58),

Varmvatten kontroll av temperatur har skett kontinuerligt under året (för att undvika legionella)

Varmvatten temperaturen har varierat mellan max 55 gr C, min 50 gr C.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 924 596	1 808 391	1 535 491	1 349 532
Resultat efter fin. poster	797 116	-51 050	-699 371	-15 524
Soliditet (%)	34	27	29	39
Yttre fond	392 496	172 896	-	-
Taxeringsvärde	86 684 000	87 852 000	87 852 000	87 852 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	529	480	391	301
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	35,4	45	39	37
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 907	4 106	3 979	2 904
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 238	3 403	3 298	2 407
Sparande / kvm totalyta, kr	653	226	163	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	77	97	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	69	95	60	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	40	34	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	178	212	191	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	4,59	4,00	-
Räntekänslighet (%)	7,38	34,13	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	508 712	-	-	508 712
Upplåtelseavgifter	755 250	-	-	755 250
Balkongfond	114 840			114 840
Fond, yttre underhåll	172 896	-	219 600	392 496
Kapitaltillskott	1 210 643	-	-	1 210 643
Balanserat resultat	286 738	-51 050	-219 600	16 089
Årets resultat	-51 050	51 050	797 116	797 116
<b>Eget kapital</b>	<b>2 998 030</b>	<b>0</b>	<b>797 116</b>	<b>3 795 145</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	350 529
Årets resultat	797 116
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-219 600
<b>Totalt</b>	<b>928 045</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning balkongfond 2024-25	-36 288
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>891 757</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 924 595	1 808 391
Övriga rörelseintäkter	3	633 019	18 113
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 557 614</b>	<b>1 826 504</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-793 860	-899 768
Övriga externa kostnader	9	-133 328	-88 648
Personalkostnader	10	-77 243	-63 103
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495 512	-500 797
Övriga rörelsekostnader		-85 353	-11 190
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 585 296</b>	<b>-1 563 506</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>972 319</b>	<b>262 999</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 843	3 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-202 046	-317 051
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175 203</b>	<b>-314 048</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>797 116</b>	<b>-51 050</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>797 116</b>	<b>-51 050</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 21	9 329 852	9 816 584
Markanläggningar	13	5 197	8 653
Maskiner och inventarier	14	0	5 324
Pågående projekt	15, 16	454 167	385 493
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 789 216</b>	<b>10 216 054</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 789 216</b>	<b>10 216 054</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 361	38 196
Övriga fordringar	17	1 298 592	795 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	49 035	45 070
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 362 988</b>	<b>878 855</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 362 988</b>	<b>878 855</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 152 205</b>	<b>11 094 909</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 474 605	2 474 605
Fond för yttre underhåll		392 496	172 896
Balkongfond		114 840	114 840
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 981 941</b>	<b>2 762 341</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		16 089	286 739
Årets resultat		797 116	-51 050
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>813 205</b>	<b>235 689</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 795 145</b>	<b>2 998 030</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	1 691 306	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 691 306</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	4 982 500	7 013 806
Leverantörsskulder		83 045	436 821
Skatteskulder		8 239	7 280
Övriga kortfristiga skulder		51 348	78 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	540 621	560 399
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 665 753</b>	<b>8 096 879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 152 205</b>	<b>11 094 909</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>972 319</b>	<b>262 999</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Realisationsförlust	0	11 190
Årets avskrivningar	495 512	500 797
	<b>1 467 831</b>	<b>774 986</b>
Erhållen ränta	26 843	3 003
Erlagd ränta	-215 421	-323 982
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 279 253</b>	<b>454 006</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 423	53 940
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-386 445	237 946
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>828 385</b>	<b>745 893</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-68 675	-659 525
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-68 675</b>	<b>-659 525</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	450 000
Amortering av lån	-340 000	-232 694
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-340 000</b>	<b>217 306</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>419 711</b>	<b>303 674</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>786 995</b>	<b>483 321</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 206 705</b>	<b>786 995</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Vestergård u.p.a. är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	2,00 - 10,00 %
Byggnad	2,00 - 6,66 %
Stamledningar VA	2,50 - 3,33 %
Fönster	5,00 %
Balkonger	2,50 %
Ventilation	5,00 %
Yttertak	10,00 %
Markanläggningar	6,66 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	885 336	802 689
Balkongavgift	19 008	17 280
Hysesintäkter lokaler, moms	949 224	934 519
Deb. fastighetsskatt, moms	86 844	86 530
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-28 013	-38 582
Påminnelseavgift	180	180
Dröjsmålsränta	0	92
Pantsättningsavgift	1 176	0
Överlåtelseavgift	5 880	5 490
Administrativ avgift, moms	0	49
Administrativ avgift	196	147
Vidarefakturerade kostnader	4 774	0
Öres- och kronutjämning	-10	-2
<b>Summa</b>	<b>1 924 595</b>	<b>1 808 391</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	0	12 788
Återbäring försäkringsbolag	5 450	5 325
Återvunnen moms	627 569	0
<b>Summa</b>	<b>633 019</b>	<b>18 113</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Städning enligt avtal	42 948	50 170
Städning utöver avtal	1 992	0
Hissbesiktning	3 040	14 664
Gårdkostnader	1 051	2 393
Gemensamma utrymmen	3 141	0
Serviceavtal	10 754	0
Förbrukningsmaterial	5 608	304
<b>Summa</b>	<b>68 533</b>	<b>67 531</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	125 029
Tvättstuga	1 478	0
Dörrar och lås/porttele	4 071	5 506
VVS	10 449	0
Värmeanläggning/undercentral	6 562	0
Ventilation	1 681	2 071
Hissar	12 249	0
Fasader	18 998	0
Vattenskada	11 034	0
<b>Summa</b>	<b>66 521</b>	<b>132 605</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	37 050	0
<b>Summa</b>	<b>37 050</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	143 815	159 709
Uppvärmning	142 359	196 360
Vatten	80 187	81 609
Sophämtning/renhållning	52 905	53 107
<b>Summa</b>	<b>419 266</b>	<b>490 785</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 795	47 976
Kabel-TV	7 566	32 155
Bredband	22 912	0
Övriga fastighetskostnader	0	3 075
Fastighetsskatt	128 216	125 640
<b>Summa</b>	<b>202 489</b>	<b>208 846</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 494	1 176
Juridiska åtgärder	15 533	0
Inkassokostnader	519	0
Revisionsarvoden extern revisor	-900	1 800
Revisionsarvoden internrevisor	1 990	0
Styrelseomkostnader	1 369	0
Fritids och trivselkostnader	-386	0
Föreningskostnader	1 436	0
Förvaltningsarvode enl avtal	51 614	59 299
Överlåtelsekostnad	4 116	0
Pantsättningskostnad	1 764	0
Administration	2 558	7 643
Konsultkostnader	49 221	4 266
Bostadsrätterna Sverige	0	5 492
Övriga externa kostnader	0	8 972
<b>Summa</b>	<b>133 328</b>	<b>88 648</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	52 500
Arbetsgivaravgifter	18 443	10 603
<b>Summa</b>	<b>77 243</b>	<b>63 103</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	202 111	316 773
Dröjsmålsränta	0	207
Kostnadsränta skatter och avgifter	-65	11
Övriga finansiella kostnader	0	60
<b>Summa</b>	<b>202 046</b>	<b>317 051</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	16 348 840	15 523 837
Årets inköp	0	825 003
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 348 840</b>	<b>16 348 840</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 532 256	-5 478 085
Årets avskrivning	-486 732	-1 054 171
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 018 988</b>	<b>-6 532 256</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>9 329 852</b>	<b>9 816 584</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>489 000</i>	<i>489 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 926 000	28 816 000
Taxeringsvärde mark	54 758 000	59 036 000
<b>Summa</b>	<b>86 684 000</b>	<b>87 852 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	51 960	51 960
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>51 960</b>	<b>51 960</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-43 307	-39 845
Årets avskrivning	-3 456	-3 462
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-46 763</b>	<b>-43 307</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>5 197</b>	<b>8 653</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	160 892	160 892
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>160 892</b>	<b>160 892</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-155 568	-150 243
Årets avskrivning	-5 324	-5 325
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-160 892</b>	<b>-155 568</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>5 324</b>

<b>NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	14 973	0
Årets investeringar	0	21 039
Vidarefakturerats	-14 973	-6 066
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>14 973</b>

<b>NOT 16, PÅGÅENDE NYBYGGNATION</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	370 520	0
Årets investeringar	93 781	384 483
Omfört till Moms	-10 133	-13 963
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>454 167</b>	<b>370 520</b>

<b>NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	24 261	119
Momsavräkning	67 626	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	8 475
Transaktionskonto	461 453	391 163
Borgo räntekonto	745 252	395 832
<b>Summa</b>	<b>1 298 592</b>	<b>795 589</b>

## NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 676	0
Förutbet försäkr premier	33 205	32 728
Förutbet bredband	8 154	6 606
Upplupna intäkter	0	3 532
Övr förutb kostn uppl int	0	2 204
<b>Summa</b>	<b>49 035</b>	<b>45 070</b>

## NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-09	2,35 %	1 482 500	1 482 500
Stadshypotek	2027-04-30	2,81 %	1 241 306	1 241 306
Stadshypotek	2027-04-30	2,81 %	450 000	450 000
Stadshypotek	2025-12-29	3,30 %	-	340 000
Stadshypotek	2026-10-20	2,44 %	3 500 000	3 500 000
<b>Summa</b>			<b>6 673 806</b>	<b>7 013 806</b>
Varav kortfristig del			4 982 500	7 013 806

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 673 806 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	166	198
Uppl kostn el	20 535	34 805
Uppl kostnad Värme	11 469	15 405
Uppl kostnad Extern revisor	0	1 800
Uppl kostn räntor	35 583	48 958
Uppl kostn vatten	13 599	13 738
Uppl kostnad Sophämtning	8 533	8 143
Uppl kostnad arvoden	58 800	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 100	11 460
Förutbet hyror/avgifter	370 846	368 592
Beräkn arvode revision	1 990	0
<b>Summa</b>	<b>540 621</b>	<b>560 399</b>

## NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

7 200 000

2024-12-31

7 200 000

## NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet med att åtgärda de brister som identifierats i samband med förberedelserna inför den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) har inte kunnat slutföras under 2025 och fortsätter under 2026. Syftet är att säkerställa att fastigheten uppfyller gällande krav och kan erhålla godkänd OVK. Det är i dagsläget inte fullt klarlagt om de identifierade bristerna hänför sig till föreningens ventilationskanaler eller till installationer inom enskilda bostadsrätter. Ansvarsfördelningen är därför ännu inte slutligt fastställd. Mot denna bakgrund kan det i nuläget inte uteslutas att delar av kostnaderna för åtgärderna kan komma att belasta föreningen under 2026

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Stockholm

---

Jan Helge Mikael Wennberg  
Ordförande

---

Jannike Wennberg  
Sekreterare

---

Johan Arthur Ruben Falk  
Styrelseledamot

---

Nils-Göran Sund  
Styrelseledamot

---

Rickard Leif Nisell  
Kassör

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

---

Jan Ingemar Adolfsson  
Revisor

---

Vilhelm Vannerus  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.04.2026 19:47

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 16.04.2026 22:41

**DOCUMENT ID:**

ByO9F6AnWg

**ENVELOPE ID:**

Bkuct6R2WI-ByO9F6AnWg

**DOCUMENT NAME:**

BF Vestergård u.p.a., 702002-5156 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

**SHA-512:**

82e944a650aa34bd3345b06c8f1003f272c787f6b574538819c9d883283110099a84297c3a8814504541e5d0cae  
f722afd13ba56f60995fdcebf1511d187c4b

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. Jannike Sofia Wennberg jannike.wennberg@icloud.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 22:43 16.04.2026 22:43	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.101.81
2. Jan Helge Mikael Wennberg mikael.wennberg@icloud.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 22:44 16.04.2026 22:43	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.101.81
3. NILS-GÖRAN SUND nisse.lotta@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 22:49 16.04.2026 22:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.169.160
4. Rickard Leif Nisell nisell2@yahoo.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:55 17.04.2026 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.154.137
5. Johan Arthur Ruben Falk ruben.falk@telia.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 09:28 18.04.2026 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.101.218
6. Vilhelm Vannerus vilhelm.vannerus@admin.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 11:17 20.04.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.160.224
7. JAN INGEMAR ADOLFSSON adojan53@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 19:47 20.04.2026 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.101.226

\* 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

## Revisionsberättelse BF Vestergård 702002-5156

### Räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Undertecknade av ordinarie föreningsstämma 2025-03-31 utsedda revisorer att granska styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31, får efter avslutad granskning avge följande berättelse:

För revisionens fullgörande har vi granskat räkenskaper och andra handlingar som ger upplysning om föreningens förvaltning och ekonomi.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning avseende överlämnade redovisningshandlingar, föreningens bokföring och inventering av dess tillgångar eller förvaltningen av föreningen angelägenheter.

Vi tillstyrker därför rörande räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

att resultat- och balansräkning fastställs samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid som redovisningen omfattar

Stockholm den \_\_\_\_\_

Stockholm den \_\_\_\_\_

Vilhelm Vannerus

Jan Adolfsson

***E-signeringssida följer***



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.04.2026 11:08

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 16.04.2026 22:41

**DOCUMENT ID:**

B1d5tTANWe

**ENVELOPE ID:**

HkluqtpAhZg-B1d5tTANWe

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse BF Vestergård 702002, 250101-251  
231 (1).pdf

1 page

**SHA-512:**

fe9f2c791d3aa0b9b19a4ee1e9da7b6a034a22250c2242  
e2c0631f6c3f469e3580ab4e916c0cfb427e33e1890093  
0d39ec6146adb8245c427036f6f4f2c157bf

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN INGEMAR ADOLFSSON adojan53@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2026 10:02 18.04.2026 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.134
2. Vilhelm Vannerus vilhelm.vannerus@admin.se	Signed Authenticated	20.04.2026 11:08 20.04.2026 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.160.224

\* 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



PAeS  
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