

Bostadsrättsföreningen Västra Åkanten

Org.nr: 769625-4221

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västra Åkanten, 769625-4221, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-20 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna samt samfälligheten Göteborg Kviberg GA:47, GA:48, GA:65, GA:66 samt S:11. Samfälligheten S:11s ändamål är att förvalta kommunikations-och grönytor.

Gemensamhetsanläggningen Göteborg Kviberg GA:47, GA:48, GA:65, GA:66 ändamål är att förvalta gata, belysning, dagvatten, kommunikationsytor, parkeringsplaster, tomrör för optokabel, spillvattenledningar, sopsugsanläggning, laddstolpar för laddning av elfordon, innegård och cykelförråd.

Styrelse

Ordförande	Adis Softic	2026
Ledamot	Christer Oxien	2026
Ledamot	Jenny Andersson	2026
Ledamot	Yvonne Wallberg	2026
Ledamot	Mina Safdari	2026
Suppleant	Carola Zoller	2026

Revisor

Auktoriserad revisor	Håkan Kjellström
	Adact Revisorer och konsulter AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marlena Martinsson och Evy Stenström

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen.
Styrelsen har under året hållit kontinuerliga sammanträden.
Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kviberg 741:187 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 65 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Soldathemsgatan 18, 20 och 22.

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 38 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
41	13	11	1

Total tomtarea:	3 009	kvm
Total bostadsarea:	4 051	kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 051	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-02-22.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF skadeförsäkring AB.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia AB
Bredband	Telia AB
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Mätning Vatten	Brunata AB
Serviceavtal portar	AT installation AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Serviceavtal mattor	CWS-boco Sweden AB
Systematiskt Brandsskyddsarbete	Presto Brandsäkerhet AB



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 140 759 kr (72 492 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (233 548 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-10-02 av Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 723 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 178 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under året har styrelsen lagt stort fokus på att se över föreningens avtal och samarbeten. Målet har varit att säkerställa både god kvalitet och en rimlig kostnadsnivå för de tjänster som behövs i den löpande förvaltningen.

Vi har därför valt att arbeta aktivt med att jämföra, omförhandla och i vissa fall upphandla nya leverantörer inom ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård. Genom detta arbete har vi skapat bättre förutsättningar för en stabil och långsiktig förvaltning av våra fastigheter.

Som en del av detta har vi även tecknat avtal med en ny servicepartner för våra hissar vilket ger oss en ökad trygghet i driften och en mer tillförlitlig service när det behövs.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 5 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 91 medlemmar.

17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

20 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 88 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

För 2026 höjdes avgifterna med 2% och kabel TV och bredband med 4kr.

I grundårsavgiften ingår värme samt kallvatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-tv, bredband samt administrationsavgift avseende avläsning av varmvatten. Föreningen har avläsning av varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	3 821	3 687	3 490	3 427
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 635	- 718	- 204	- 279
Förändring av underhållsfond	723	474	695	538
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-68	97	462	371
Sparande, kr/kvm	162	199	258	279
Soliditet, (%)	77	77	77	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	865	847	799	772
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	92	93	93	91
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	793	777	733	705
Driftkostnad, kr/kvm	367	375	331	335
Energikostnad, kr/kvm	142	149	120	119
Ränta, kr/kvm	263	245	184	131
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	178	175	172	165
Skuldsättning, kr/kvm	7 826	7 955	8 226	8 152
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	7 826	7 955	8 226	8 152
Räntekänslighet, (%)	9	9	10	11
Snittränta, (%)	3.37	3.08	2.24	1.61

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av varmvatten till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	112 785 000	4 929 097	- 5 220 408	- 718 440
Disposition enligt föreningsstämma			-718 440	718 440
Avsättning till underhållsfond		723 000	-723 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				- 634 669
Vid årets slut	112 785 000	5 652 097	- 6 661 848	- 634 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 938 848
Årets resultat före fondändring	- 634 669
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 723 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 7 296 517

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 7 296 517
Totalt	- 7 296 517

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 438 291

3 371 539

Övriga rörelseintäkter

3

383 010

315 601

Summa rörelseintäkter

3 821 301

3 687 140

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 724 299

-1 826 501

Övriga kostnader

5

-218 190

-156 436

Personalkostnader

6

-162 079

-158 255

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 290 097

-1 290 097

Summa rörelsekostnader

-3 394 665

-3 431 289

RÖRELSERESULTAT

426 636

255 851

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

5 666

17 269

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 066 971

-991 560

Summa finansiella poster

-1 061 305

-974 291

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-634 669

-718 440

RESULTAT FÖRE SKATT

-634 669

-718 440

ÅRETS RESULTAT

-634 669

-718 440



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	141 671 771	142 907 857
Inventarier, maskiner och installationer	10	432 093	486 104
Summa materiella anläggningstillgångar		142 103 864	143 393 961
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 103 864	143 393 961
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 148	19 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	212 373	286 002
Summa kortfristiga fordringar		231 521	305 734
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 394 524	1 300 204
Summa kassa och bank		1 394 524	1 300 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 626 045	1 605 938
SUMMA TILLGÅNGAR		143 729 909	144 999 899



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 785 000	112 785 000
Underhållsfond		5 652 097	4 929 097
Summa bundet eget kapital		118 437 097	117 714 097
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 661 848	-5 220 409
Årets resultat		-634 669	-718 440
Summa fritt eget kapital		-7 296 517	-5 938 849
SUMMA EGET KAPITAL		111 140 580	111 775 248
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	21 980 319	20 675 163
Summa långfristiga skulder		21 980 319	20 675 163
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		21 980 319	20 675 163
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	9 724 538	11 550 830
Leverantörsskulder		225 464	294 396
Skatteskulder		1 480	1 480
Övriga skulder		56 962	60 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	600 566	641 785
Summa kortfristiga skulder		10 609 010	12 549 488
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 609 010	12 549 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 729 909	144 999 899



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	426 635	255 852
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 290 097	1 290 097
Summa	1 716 732	1 545 949
Erhållen ränta	5 666	17 269
Erlagd ränta	-1 066 971	-991 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	655 428	571 657
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	52 479	447 317
Förändring av rörelseskulder	-92 451	-3 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten	615 456	1 015 884
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-49 256
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-49 256
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån		0
Amortering av låneskulder	-521 136	-1 096 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-521 136	-1 096 136
Årets kassaflöde	94 320	-129 508
Likvida medel vid årets början	1 300 203	1 429 712
Likvida medel vid årets slut	1 394 524	1 300 203



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Solceller	20
Inventarier, maskiner och installationer	5-10

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

3 211 812

2024

3 148 836

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

219 729

213 703

Övriga objekt

6 750

9 000

226 479

222 703

Totalt årsavgifter och hyror

3 438 291

3 371 539



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 470	5 258
Vatten	106 340	105 098
El	33 223	26 961
Försäkringsersättningar	45 191	0
Överlåtelseavgifter	20 506	6 925
Övriga intäkter	24 179	19 259
Kommunikation	152 101	152 100
	383 010	315 601
Totalt övriga rörelseintäkter	383 010	315 601

I posten övriga intäkter ingår det administrativ avgift för individuell mätning av vattenförbrukning som debiteras medlemmar. I Posten el är en del av den egenproducerade el genom solceller.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	176 788	156 893
Uppvärmning	242 580	313 181
Vatten och avlopp	154 602	133 675
Teknisk förvaltning	180 657	204 337
Serviceavtal	108 354	68 363
Besiktningsskostnader	5 203	13 529
Systematiskt brandskyddsarbete	0	18 410
Övriga utgifter för köpta tjänster	34 634	15 011
Kommunikationskostnader	155 252	155 252
Bredband	4 987	6 982
Försäkringar	53 773	50 868
Samfälligheter	364 720	329 534
Förbrukningsmaterial	3 977	53 686
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	740	740
	1 486 266	1 520 460

Reparationer

Hiss	55 479	17 978
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	1 774
Vattenskador	105 045	35 009
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 575	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 805	0
VA & sanitet, installationer	18 828	0
Värme, installationer	34 780	1 105
Ventilation, installationer	3 620	12 766
El, installationer	4 901	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	3 861
	238 034	72 492

Planerat underhåll

Huskropp, fönster	0	63 375
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	60 798
Övriga installationer	0	109 375
	0	233 548
Totalt fastighetskostnader	1 724 299	1 826 501



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 600	6 600
Förvaltningskostnader	177 957	122 304
Revision	15 500	13 500
Tele och post	6 596	3 714
Bankkostnader	1 714	1 392
Hyra av anläggningstillgångar	7 230	0
IT-tjänster	792	6 127
Övriga externa kostnader	1 800	2 800
Totalt övriga kostnader	218 190	156 436

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	123 330	120 420
Sociala kostnader	38 749	37 835
	162 079	158 255
Totalt personalkostnader	162 079	158 255

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 236 086	1 236 086
Inventarier, maskiner och installationer	54 011	54 011
	1 290 097	1 290 097
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 290 097	1 290 097

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	41 991 000	41 991 000
Summa:	41 991 000	41 991 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	121 272 025	121 272 025
Mark	34 199 796	34 199 796
Utgående anskaffningsvärden	155 471 821	155 471 821
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 12 563 964	- 11 327 878
Årets avskrivning på byggnader	- 1 236 086	- 1 236 086
Utgående avskrivningar	-13 800 050	-12 563 964
Utgående redovisat värde	141 671 771	142 907 857
<i>Varav</i>		
Byggnader	107 471 975	108 708 061
Mark	34 199 796	34 199 796
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	90 074 000	91 074 000
Taxeringsvärde mark	22 200 000	28 000 000
	112 274 000	119 074 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	112 200 000	119 000 000
Lokaler	74 000	74 000
	112 274 000	119 074 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	748 260	699 004
Årets anskaffningar	0	49 256
Utgående anskaffningsvärden	748 260	748 260
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 262 156	- 208 145
Årets avskrivningar	- 54 011	- 54 011
Utgående avskrivningar	- 316 167	- 262 156
Utgående redovisat värde	432 093	486 104
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	65 195	56 541
Förutbetalda kostnader	147 178	229 461
Summa	212 373	286 002
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 241 004	1 146 683
Transaktionskonto SBAB	153 520	153 520
Summa	1 394 524	1 300 203
Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 724 538	11 550 830
Förfaller 2-5 år från balansdagen	21 980 319	20 675 163
Summa	31 704 857	32 225 993



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån HS 762282			0	10 954 694
Fastighetslån SWED 285 490 198-6	2027-04-23	3,64 %	10 950 625	10 950 625
Fastighetslån SHB, 12-287005-871040			0	250 000
Fastighetslån SWED 2854901929	2026-04-24	3,91 %	9 724 538	10 070 674
Fastighetslån SWED 2956435420	2028-04-25	2,68 %	11 029 694	0
Summa skulder till kreditinstitut			31 704 857	32 225 993

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	163 392	182 653
Förutbetalda intäkter	356 119	318 522
Upplupna revisionsarvoden	15 500	14 000
Upplupna kostnader	65 555	126 610
Summa	600 566	641 785



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Adis Softic
Ordförande

Christer Oxien
Ledamot

Jenny Andersson
Ledamot

Yvonne Wallberg
Ledamot

Mina Safdari
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Adact Revisorer och konsulter AB
Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor