



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västergötland 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 18</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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-27 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄSTERGÖTLAND 13	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1950

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 25 bostadsrätter om totalt 1 859 kvm och 4 lokaler om 715 kvm. Byggnadernas totalyta är 2574 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Thomas Valentin Jäderlund	Ordförande
Ingegerd Marianne Wincrantz	Sekreterare
Sten Göran Edvard Hartog	Kassör
Mark Gordon Schumacher	Styrelseledamot
Niklas Kennwood Appelfeldt	Styrelseledamot
Lars Lundberg	Suppleant

### Valberedning

Mats Hallberg  
Johan Sooveer

## Revisorer

Jonas Allan Göransson	Suppleant	LR Bostadsrättsrevision
Matz Ekman	Auktoriserad revisor	LR Bostadsrättsrevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK
  - Förbättrat ventilationen från soprummet
  - Placerat en hjärtstartare i entren
  - Målning av balkongräcken, fönsterkarmar och avskiljande på balkongerna på plan 4
  - Takskydd till skorsten 7 och fallskyddsräcke på taket
  - Installerat LED-belysning i båda källarna
  - Besiktning av elskyddssystemet enligt nya föreskrifter
- 2022** ● Garaget försett med laddboxar - 15 laddboxar
  - Brandsäkrat - Nödbelysning i garaget och källarna
  - Stamspolning - Spolning av stammar för samtliga lägenheter och lokaler
- 2021** ● Nya staket på småbalkongerna våning 5 - De tidigare följde inte dagens standard
  - Ny styrutrustning i undercentralen
  - Skadad fasad mot granngården i öster lagad
  - Samtliga fönster i trapphuset renoverade
  - Ny belysning på gården
  - Garaget renoverat - Ny led-belysning, ommålat och WiFi
- 2020** ● Ommålning av fönster mot gårdar
  - Ny torktumlare
  - Installerat Biozone mot dålig lukt i soprummet
  - Plåtarbeten vid alla balkonger till lägenhet 501 pga gammalt konstruktionsfel
  - Fasadrenovering södra, norra och östra fasaderna mot gårdarna
- 2019** ● Byte av fotplåt
  - Åtgärdande av frostsador i fasad, renovering av balkonger
  - Ommålning av tak
  - Byte av värmeväxlare och expansionskärl till vindslägenhet
- 2017** ● Åtgärder av brister i ventilationen, OVK
- 2016** ● Avloppsstam del 2 i nedre källaren - Del av röret i nedre källaren
  - Underhållsmålning av fönster - Mot gata och i trapphus

- 2015** ● Målning av golv i källare  
En underhållsplan är upprättad.  
Tätning av rökgångar - Bekostades av berörda medlemmar. Alla kunde dock inte tätas.
  
- 2014** ● Spolat rent avlopp på gården och tömt fällor i garaget  
Gasspisar - Nya gasspisar i 2 av hyreslägenheterna.  
Kartering och rengöring av ventilationskanaler - Många medlemmar måste genomföra åtgärder. Bl.a. har ventiler byggts igen.  
Element - Samtliga ventiler är utbytta  
Nedre källaren - Halva källaren ommålad  
Cirkulationspump, varmvatten - Utbytt  
Radonmätning - Utan anmärkning
  
- 2013** ● Avloppsrör i garaget - Reparation/Byte  
Hiss - Renovering
  
- 2012** ● Fibernät - Till samtliga lägenheter och lokaler  
Renovering av trapphus och målning av golv i övre källaren
  
- 2010-2011** ● Soprum - Nytt soprum
  
- 2010** ● Lägenhetsdörrar - Nya dörrar
  
- 2008** ● Elstambyte - i samband med stambytet
  
- 2007** ● Omputsning av fasad - Fasader mot innegårdarna  
Fönster - Samtliga fönster mot gårdarna
  
- 2006** ● Lokalerna (Item + Lotén) - Totalrenovering, vvs, el, interiör, exteriör
  
- 2005** ● Tvättstugeventilation  
Garageport  
Entréport
  
- 2003-2004** ● Nyinstallation hiss - Ny hissmotor samt div underhåll  
Omläggning av tak - I samband med vindsbygget
  
- 2003** ● Skorstenarna - Ommurning av de sönderfrysta skorstenarna gjordes i samband med takomläggningen
  
- 2002-2003** ● Nytt gårdsbjälklag  
Markbeläggning innergårdar
  
- 2001-2008** ● Rörstambyte - kontinuerligt, genomgripande under 08

### **Avtal med leverantörer**

Fastighetsskötsel	Driftia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Anne Blom
Sophämtning	Urbaser
Skötsel av växter i trapphuset	Ambius
El	Ellevio
Klottersanering	Industrimålning i Stockholm AB
Låssmed	Hornsplans Låsservice
Elarbeten	CeCe El
Måleri	Eckfeldts Måleriservice
Hiss	St Eriks Hiss
Bredband	Ownit
Rengöring av sopkärl	Miljöhuset i Stockholm AB
Returpapper	LL bolagen
Service av utrustning i tvättstugan	Söderkyl
Entrematta	Elis Textil Service
Snöskottning av tak	Mälardalens Bygg och Takservice

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Avgifterna var oförändrade.

#### **Förändringar i avtal**

Ett nytt avtal med Driftia tecknades.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 469 197	2 225 960	2 108 368	2 029 496
Resultat efter fin. poster	284 734	264 173	229 969	-2 254 170
Soliditet (%)	89	90	79	78
Yttre fond	601 200	300 600	213 600	213 600
Taxeringsvärde	100 200 000	100 200 000	71 200 000	71 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	395	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	29,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 614	1 614	4 303	4 303
Skuldsättning per kvm totalyta	1 166	1 166	3 107	3 108
Sparande per kvm totalyta	423	323	443	157
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	38	21	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	134	123	121	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	21	19	15
Energikostnad per kvm totalyta	194	182	160	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,90	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,09	-	-	-

**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.

**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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	19 900 862	-	-	19 900 862
Upplåtelseavgifter	20 027 760	-	-	20 027 760
Fond, yttre underhåll	300 600	-	300 600	601 200
Balanserat resultat	-6 100 992	264 173	-300 600	-6 137 419
Årets resultat	264 173	-264 173	284 734	284 734
<b>Eget kapital</b>	<b>34 392 403</b>	<b>0</b>	<b>284 734</b>	<b>34 677 138</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 836 819
Årets resultat	284 734
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 600
<b>Totalt</b>	<b>-5 852 684</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	288 309
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 564 375</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 469 197	2 225 960
Övriga rörelseintäkter	3	34 576	13 091
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 503 773</b>	<b>2 239 051</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	9	-225 669	-163 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-516 073	-566 819
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 522 090	-1 195 663
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 263 832</b>	<b>-1 925 653</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>239 941</b>	<b>313 397</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		75 023	36 840
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-30 229	-86 063
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>44 794</b>	<b>-49 224</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>284 734</b>	<b>264 173</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>284 734</b>	<b>264 173</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	34 371 082	34 883 183
Maskiner och inventarier	12	0	3 972
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 371 082</b>	<b>34 887 154</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 373 882</b>	<b>34 889 954</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	13 333	0
Kund- och avgiftsfordringar		3 322	194 985
Övriga fordringar	14	1 607 465	1 137 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 624 120</b>	<b>1 332 485</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 836 636	1 857 787
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 836 636</b>	<b>1 857 787</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 460 756</b>	<b>3 190 272</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 834 638</b>	<b>38 080 226</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 928 622	39 928 622
Fond för yttre underhåll		601 200	300 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 529 822</b>	<b>40 229 222</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 137 419	-6 100 992
Årets resultat		284 734	264 173
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 852 684</b>	<b>-5 836 819</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 677 138</b>	<b>34 392 403</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 000 000	3 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		157 888	76 390
Skatteskulder		51 687	32 533
Övriga kortfristiga skulder		517 868	200 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	430 057	378 578
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 157 500</b>	<b>687 823</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 834 638</b>	<b>38 080 226</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>239 941</b>	<b>313 397</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	516 073	566 819
	<b>756 014</b>	<b>880 216</b>
Erhållen ränta	62 324	36 840
Erlagd ränta	-30 229	-94 501
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>788 109</b>	<b>822 554</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	191 554	13 534
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	469 677	-146 307
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 449 340</b>	<b>689 781</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-5 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-5 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 449 340</b>	<b>-4 310 219</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 978 314</b>	<b>7 288 533</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 427 654</b>	<b>2 978 314</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västergötland 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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, 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:

Byggnad	0 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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 1 589 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.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	731 856	731 841
Hysesintäkter bostäder	68 388	61 416
Hysesintäkter lokaler	9 200	19 408
Hysesintäkter lokaler, moms	1 294 359	1 210 784
Hysesintäkter garage	174 600	181 000
Hysesintäkter garage, moms	24 000	36 000
Deb. fastighetskatt, moms	139 446	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-18 000
El, moms	0	2 536
Elintäkter laddstolpe moms	9 182	0
Dröjsmålsränta	1 919	0
Pantsättningsavgift	4 200	966
Överlåtelseavgift	3 834	0
Andrahandsuthyrning	8 212	0
Öres- och kronutjämning	1	8
<b>Summa</b>	<b>2 469 197</b>	<b>2 225 960</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	16 271	0
Övriga intäkter	-11 595	13 091
Försäkringsersättning	29 900	0
<b>Summa</b>	<b>34 576</b>	<b>13 091</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	70 745	72 348
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 870
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	344
Städning enligt avtal	60 777	40 392
Städning utöver avtal	8 879	2 019
Sotning	17 570	0
Hissbesiktning	1 444	1 375
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	24 013	0
Brandskydd	0	34 832
Gårdkostnader	1 238	4 197
Gemensamma utrymmen	2 500	10 573
Sophantering	6 900	7 798
Snöröjning/sandning	3 611	0
Serviceavtal	11 893	3 094
Mattvätt/Hyrmattor	7 263	6 201
Förbrukningsmaterial	21 983	5 710
<b>Summa</b>	<b>238 814</b>	<b>190 753</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 361	0
Hyseslokaler	0	32 061
Tvättstuga	4 159	9 672
Dörrar och lås/porttele	24 900	6 256
VVS	14 957	46 463
Ventilation	81 551	0
Elinstallationer	3 812	43 990
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 192
Hissar	1 680	33 589
Fasader	0	1 441
Garage/parkering	0	18 441
Vattenskada	0	4 238
Skador/klotter/skadegörelse	8 177	3 178
<b>Summa</b>	<b>140 597</b>	<b>200 520</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	38 035	0
Elinstallationer	86 400	0
Tak	52 659	0
Fönster	111 215	0
<b>Summa</b>	<b>288 309</b>	<b>0</b>



### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	87 938	97 942
Uppvärmning	345 033	316 646
Vatten	66 732	53 408
Sophämtning/renhållning	50 100	42 795
<b>Summa</b>	<b>549 804</b>	<b>510 791</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	57 193	53 656
Kabel-TV	8 656	7 891
Bredband	45 404	40 557
Fastighetsskatt	193 314	191 494
<b>Summa</b>	<b>304 566</b>	<b>293 598</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	1 111	3 759
Inkassokostnader	1 385	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 813	33 642
Styrelseomkostnader	5 760	10 200
Fritids och trivselkostnader	7 809	0
Föreningskostnader	80 974	2 247
Förvaltningsarvode enl avtal	79 695	83 137
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Administration	1 109	5 379
Konsultkostnader	7 033	16 926
OBS-konto	0	7 882
<b>Summa</b>	<b>225 669</b>	<b>163 172</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	27 000	86 062
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 023	0
Övriga räntekostnader	206	1
<b>Summa</b>	<b>30 229</b>	<b>86 063</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	44 629 556	44 629 556
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>44 629 556</b>	<b>44 629 556</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 746 374	-9 193 107
Årets avskrivning	-512 101	-553 266
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 258 475</b>	<b>-9 746 374</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>34 371 082</b>	<b>34 883 183</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 503 342</i>	<i>11 503 342</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	32 200 000	32 200 000
Taxeringsvärde mark	68 000 000	68 000 000
<b>Summa</b>	<b>100 200 000</b>	<b>100 200 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	74 463	74 463
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>74 463</b>	<b>74 463</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-70 491	-56 938
Avskrivningar	-3 972	-13 553
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-74 463</b>	<b>-70 491</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>3 972</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16 447	16 973
Klientmedel	0	440 742
Transaktionskonto	619 666	0
Borgo räntekonto	971 352	679 785
<b>Summa</b>	<b>1 607 465</b>	<b>1 137 500</b>

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	635	0
Upplupna ränteintäkter	12 698	0
<b>Summa</b>	<b>13 333</b>	<b>0</b>

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-08-20	0,90 %	3 000 000	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 000 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	3 150	3 150
Förutbet hyror/avgifter	426 907	375 428
<b>Summa</b>	<b>430 057</b>	<b>378 578</b>

#### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 743 000	19 743 000

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga avgiftshöjningar planeras.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Ingegerd Marianne Wincrantz  
Sekreterare

---

Mark Gordon Schumacher  
Styrelseledamot

---

Niklas Kennwood Appelfeldt  
Styrelseledamot

---

Sten Göran Edvard Hartog  
Kassör

---

Thomas Valentin Jäderlund  
Ordförande

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

---

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 10:04

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.05.2024 17:46

DOCUMENT ID:

HyZNaVJp7A

ENVELOPE ID:

B14aN16Q0-HyZNaVJp7A

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Västergötland 13, 769602-8682 - Årsredovisning 2023.pdf

20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingegerd Marianne Wincrantz m_wincrantz@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 17:49 23.05.2024 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/08/06) IP: 79.102.230.145
2. Sten Göran Edvard Hartog sten.hartog@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 17:54 23.05.2024 17:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/17) IP: 90.225.7.56
3. Thomas Valentin Jäderlund thomas.jaderlund@hellstromlaw.com	Signed Authenticated	23.05.2024 18:03 23.05.2024 18:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/19) IP: 37.247.5.245
4. Mark Gordon Schumacher dr@markschumacher.se	Signed Authenticated	23.05.2024 18:45 23.05.2024 18:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/03) IP: 104.28.45.52
5. Erik Niklas Kennwood Appelfeldt niklas@publicusadvokat.se	Signed Authenticated	23.05.2024 20:26 23.05.2024 20:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/05) IP: 37.247.5.228
6. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	24.05.2024 10:04 24.05.2024 10:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13) IP: 185.176.246.66

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Västergötland 13,  
org.nr 769602-8682

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västergötland 13 för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västergötland 13 för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska  
signatur

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 10:05

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.05.2024 17:46

DOCUMENT ID:

B17Va4kTXA

ENVELOPE ID:

SJeVaEy6QR-B17Va4kTXA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Västergötland 13.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Mats Stefan Ekman</b> matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	24.05.2024 10:05 24.05.2024 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13) IP: 185.176.246.66

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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