

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Västergötland 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Fred Morgan Berggren	Ledamot
Lars Tobias Grönberg	Ledamot
Merja Anneli Hautamäki	Ledamot
Mark Gordon Schumacher	Ledamot
Ingegerd Marianne Wincrantz	Ledamot

Maria Cecilia Lindberg	Suppleant
Lars Torsten Lundberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Matz Ekman	Ordinarie Extern	BDO
------------	------------------	-----

##### Valberedning

Mats Hällberg  
Johan Soovéer

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄSTERGÖTLAND 13	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

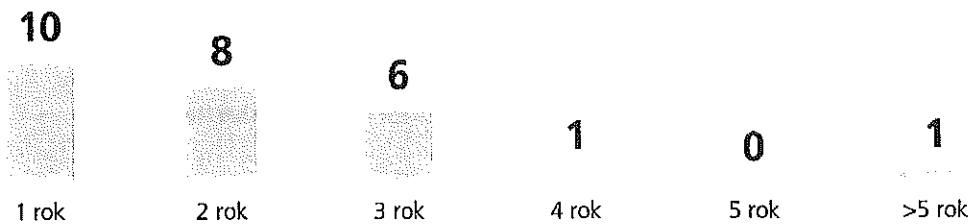
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 574 m<sup>2</sup>, varav 1 859 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 715 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Argo Arkitekter	180 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Amasten Fastighets AB	200 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Fot & Hudvårdskliniken	51 m <sup>2</sup>	2021-01-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Garage för medlemmar. 16 platser för personbilar och 1 för MC.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärdande av frostsador i fasad, renovering av balkonger	2019	
Byte av fotplåt	2019	
Byte av värmväxlare och expansionskärl till vindslägenhet	2019	
Ommålning av tak	2019	
Åtgärder av brister i ventilationen, OVK	2017	
Avloppsstam del 2 i nedre källaren	2016	Del av röret i nedre källaren
Underhållsmålning av fönster	2016	Mot gata och i trapphus
Tätning av rökgångar	2015	Bekostades av berörda medlemmar. Alla kunde dock inte tätas.
Målning av golv i källare	2015	
En underhållsplan är upprättad.	2015	
Element	2014	Samtliga ventiler är utbytta
Nedre källaren	2014	Halva källaren ommålad
Cirkulationspump, varmvatten	2014	Utbytt
Radonmätning	2014	Utan anmärkning
Spolat rent avlopp på gården och tömt fällor i garaget	2014	
Gasspisar	2014	Nya gasspisar i 2 av hyreslägenheterna.
Kartering och rengöring av ventilationskanaler	2014	Många medlemmar måste genomföra åtgärder. Bl.a. har ventiler byggts igen.
Hiss	2013	Renovering
Avloppsrör i garaget	2013	Reparation/Byte
Fibernät	2012	Till samtliga lägenheter och lokaler
Renovering av trapphus och målning av golv i övre källaren	2012	
Lägenhetsdörrar	2010	Nya dörrar
Soprum	2010 - 2011	Nytt soprum
Elstambyte	2008	i samband med stambytet
Fönster	2007	Samtliga fönster mot gårdarna
Omputsning av fasad	2007	Fasader mot innegårdarna
Lokalerna (Item + Lotén)	2006	Totalrenovering, vs, el, interiör, exteriör
Tvättstugeventilation	2005	
Entréport	2005	
Garageport	2005	
Nyinstallation hiss	2003 - 2004	Ny hissmotor samt div underhåll
Skorstenarna	2003	Ommurning av de sönderfrysta skorstenarna gjordes i samband med takomläggningen
Omläggning av tak	2003 - 2004	I samband med vindsbygget
Nytt gårdsbjälklag	2002 - 2003	
Markbeläggning innergårdar	2002 - 2003	
Rörstambyte	2001 - 2008	kontinuerligt, genomgripande under 08

2

Planerat underhåll	År
Ommålning av fönster mot gårdar	2020
Åtgärdande av frostska i fasad mot den södra gården	2020

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia AB
Städning	Städpoolen
Sophämtning	Urbaser
Underhåll av växter	ISS
El	Fortum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning av tak	Mälardalens Bygg & Takservice AB
Klottersanering	Industrimålning i Stockholm AB
Låssmed	Hornsplans Låsservice
Elarbeten	CeCe- El
Måleri	Eckfeldts Måleriservice Ab
Hiss	St Eriks Hiss
Bredband	Ownit

#### Föreningens ekonomi

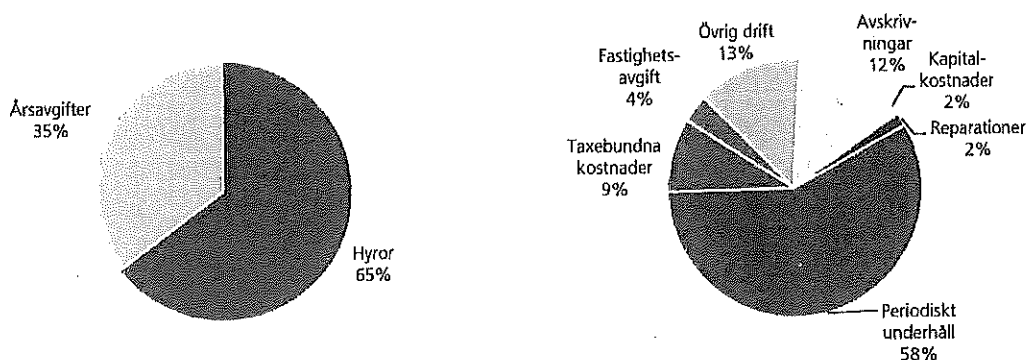
Föreningen bedöms ha god ekonomi och likviditeten är god, Under året har även en hyresrätt återgått till föreningen vilken kommer att ombildas och säljas under 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 050 106</b>	<b>4 396 503</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 008 391	2 074 662
Finansiella intäkter	16 732	10 913
Medlemsinsatser	6 600 000	-2 615 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	332 009
	<b>8 625 123</b>	<b>-197 415</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 951 702	1 522 440
Finansiella kostnader	104 526	183 110
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	47 663
Ökning av kortfristiga fordringar	3 985	9 574
Minskning av långfristiga skulder	4 981 106	1 194
Minskning av kortfristiga skulder	174 123	0
	<b>9 215 442</b>	<b>1 763 981</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 459 788</b>	<b>5 050 106</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-590 318</b>	<b>653 604</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

*K*

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har renovering av terrass- och kungsbalkonger utförts, samt skador vid takfoten på den norra gården och mot gatan åtgärdats. Även takfotsplåtar har bytts och taket har målats om. Därtill har föreningen tecknat ett gemensamt abonnemang för bredband genom Ownit och kostnaden för bredband ingår numera i årsavgiften. Under året har även en hyresrätt återgått till föreningen vilken kommer att ombildas och säljas under 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st  
Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

391

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	404	404	404	404
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 505	1 368	1 387	1 354
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 413	7 731	7 732	11 330
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	21	17	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	116	116	113	115
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	19	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	41	71	98	94
Soliditet (%)	79	68	68	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 589	-174	-2 299	-443
Nettoomsättning (tkr)	2 008	2 075	2 080	2 166

Ytavgifter 1 859 m<sup>2</sup> bostäder och 715 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	19 900 862	1 019 636	0	18 881 226
Upplåtelseavgifter	16 277 760	5 580 364	0	10 697 396
Fond för yttre underhåll	316 004	213 600	-293 666	396 070
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>36 494 626</b>	<b>6 813 600</b>	<b>-293 666</b>	<b>29 974 692</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 503 495	-213 600	120 069	-1 409 964
Årets resultat	-2 588 700	-2 588 700	173 597	-173 597
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 092 195</b>	<b>-2 802 300</b>	<b>293 666</b>	<b>-1 583 561</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>32 402 431</b>	<b>4 011 300</b>	<b>0</b>	<b>28 391 131</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 588 700
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 289 895
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-213 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 092 195</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
att i ny räkning överförs

316 004  
**-3 776 191**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 008 391	2 074 662
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 008 391</b>	<b>2 074 662</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-3 625 760	-1 181 839
Övriga externa kostnader	Not 4	-325 941	-315 132
Personalkostnader	Not 5	0	-25 468
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-557 595	-553 624
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 509 297</b>	<b>-2 076 063</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 500 906</b>	<b>-1 401</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 732	10 913
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 526	-183 110
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-87 794</b>	<b>-172 196</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 588 700</b>	<b>-173 597</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 588 700</b>	<b>-173 597</b>

2

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	36 364 286	36 906 989
Maskiner	Not 8	47 310	62 202
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 411 596</b>	<b>36 969 192</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 414 396</b>	<b>36 971 992</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		10	20
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	800 567	1 544 589
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>800 577</b>	<b>1 544 609</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 687 510	3 529 811
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 687 510</b>	<b>3 529 811</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 488 087</b>	<b>5 074 420</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 902 483</b>	<b>42 046 412</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		36 178 622	29 578 622
Fond för yttre underhåll	Not 11	316 004	396 070
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 494 626</b>	<b>29 974 692</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 503 495	-1 409 964
Årets resultat		-2 588 700	-173 597
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 092 195</b>	<b>-1 583 561</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 402 431</b>	<b>28 391 131</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 000 000 ✓	8 000 000 —
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 000 000 ✓	4 981 106 —
Leverantörsskulder		168 390	397 686
Skatteskulder		11 540	8 090
Övriga skulder		61 398	55 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	258 724	213 228
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 500 052</b>	<b>5 655 281</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 902 483</b>	<b>42 046 412</b> ✓

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fastighetsrenovering	20-40 år	20-40 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Tak	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	709 581	677 757
Hyror bostäder	80 288	195 986
Hyror lokaler momspliktiga	1 056 292	1 019 027
Hyror lokaler	8 800	9 600
Hyror garage	153 420	170 400
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 878
Öresutjämning	11	15
	<b>2 008 391</b>	<b>2 074 662</b>

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 131	59 579
	Fastighetsskötsel beställning	5 718	17 683
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 277	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	54 404	0
	Snöröjning/sandning	0	2 107
	Städning entreprenad	25 458	18 710
	Städning enligt beställning	8 387	8 068
	Mattvätt/Hyrmattor	7 626	7 228
	OVK Obl. Ventilationskontroll	1 914	0
	Hissbesiktning	1 244	1 174
	Myndighetstillsyn	9 629	0
	Gemensamma utrymmen	9 189	297
	Sophantering	1 505	0
	Gård	18 442	0
	Serviceavtal	3 709	5 530
	Förbrukningsmateriel	2 623	4 486
		<b>230 256</b>	<b>124 862</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	4 260
	Hyreslägenheter	2 675	0
	Brf Lägenheter	2 710	1 906
	Lokaler	13 255	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 136
	Tvättstuga	2 943	0
	Entré/trapphus	4 996	0
	Lås	10 607	2 833
	VVS	2 744	43 794
	Värmeanläggning/undercentral	3 803	1 805
	Ventilation	0	7 824
	Elinstallationer	27 626	22 683
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 083
	Hiss	0	10 342
	Fasad	0	463
	Skador/klotter/skadegörelse	6 837	0
	Vattenskada	0	28 558
		<b>78 195</b>	<b>126 687</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	162 848	0
	Entré/trapphus	32 166	293 666
	Värmeanläggning	40 394	0
	Balkonger/altaner	2 424 885	0
		<b>2 660 292</b>	<b>293 666</b>

12

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>forts</b>	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	51 006	55 234
	Värme	298 535	299 384
	Vatten	45 419	44 589
	Sophämtning/renhållning	33 596	33 518
		<b>428 555</b>	<b>432 725</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 150	45 097
	Kabel-TV	7 371	7 220
	Bredband	10 139	0
		<b>64 661</b>	<b>52 317</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>163 802</b>	<b>151 582</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 625 760</b>	<b>1 181 839</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	1 041	483
	Juridiska åtgärder	17 935	1 610
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	32 318	37 072
	Föreningskostnader	391	374
	Styrelseomkostnader	14 099	4 000
	Fritids- och trivselkostnader	381	0
	Förvaltningsarvode	94 898	120 734
	Administration	14 683	27 618
	Korttidsinventarier	39 346	0
	Konsultarvode	103 981	118 353
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 890
		<b>325 941</b>	<b>315 132</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Löner	0	19 380
	Sociala kostnader	0	6 088
		<b>0</b>	<b>25 468</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	172 541	172 541
	Förbättringar	370 162	370 162
	Maskiner	14 893	10 921
		<b>557 595</b>	<b>553 624</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	44 471 108	44 471 108
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 471 108</b>	<b>44 471 108</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 564 119	-7 021 416
	Årets avskrivningar enligt plan	-542 703	-542 703
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 106 821</b>	<b>-7 564 119</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>36 364 286</b>	<b>36 906 989</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 503 342	11 503 342
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 200 000	23 800 000
	Taxeringsvärde mark	46 000 000	30 482 000
		<b>71 200 000</b>	<b>54 282 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	58 400 000	42 600 000
	Lokaler	12 800 000	11 682 000
		<b>71 200 000</b>	<b>54 282 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	74 463	26 800
	Nyanskaffningar	0	47 663
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>74 463</b>	<b>74 463</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 261	-1 340
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 892	-10 921
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-27 153</b>	<b>-12 261</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>47 310</b>	<b>62 202</b>

<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	16 974	12 979
	Momsavräkning	11 315	0
	Klientmedel hos SBC	772 278	1 520 295
	Fordringar	0	11 315
		<b>800 567</b>	<b>1 544 589</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	396 070	233 070
	Reservering enligt stadgar	213 600	163 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-293 666	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>316 004</b>	<b>396 070</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Nordea	0,996 %	3 000 000	3 000 000	2020-08-19
	Nordea	1,350 %	5 000 000	5 000 000	2022-11-16
	Nordea		0	4 981 106	Löst
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 000 000</b>	<b>12 981 106</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 000 000	-4 981 106	
			<b>5 000 000</b>	<b>8 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 000 000 kr. Lån som har slutfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	19 743 000	19 743 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vatten	7 588	0
	Ränta	12 007	10 934
	Avgifter och hyror	239 129	202 294
		<b>258 724</b>	<b>213 228</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

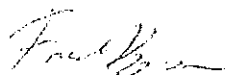
Under 2020 planeras en hyresrätt att ombildas och säljas, fönstren mot de båda gårdarna att renoveras samt en fuktskada i fasaden mot den södra gården att åtgärdas.

---

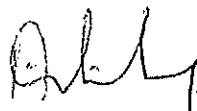
## Styrelsens underskrifter

---

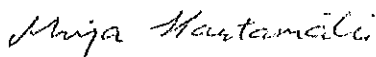
STOCKHOLM den 18 / 5 2020



Fred Morgan Berggren  
Ledamot



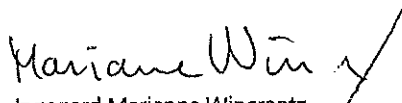
Lars Tobias Grönberg  
Ledamot



Merja Anneli Hautamäki  
Ledamot



Mark Gordon Schumacher  
Ledamot



Ingegerd Marianne Wincrantz  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 6 2020



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

## 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 2019 - 31 december 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 på fel.

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 fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 2019 - 31 december 2019 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 revisionssed 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 tryggsamt 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:

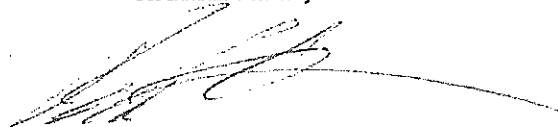
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 överträdelser 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 12 juni 2020



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor