

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Västergötland 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Lars Tobias Grönberg	Ordförande
Lars Jonas Barsing	Ledamot
Thomas Valentin Jäderlund	Ledamot
Mark Gordon Schumacher	Ledamot
Ingegerd Marianne Wincrantz	Ledamot

Maria Cecilia Lindberg	Suppleant
Lars Torsten Lundberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Valberedning

Mats Hallberg  
Johan Soovéer

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄSTERGÖTLAND 13	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

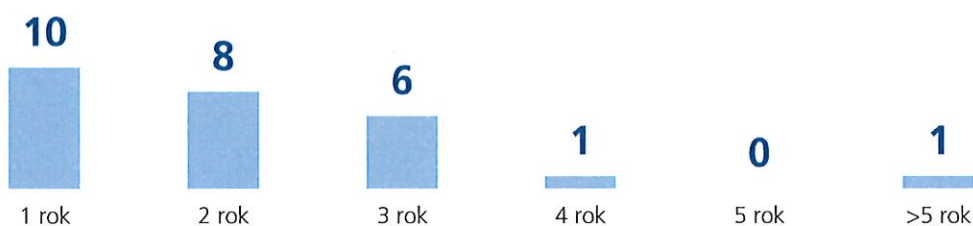
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1950.

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 lägenhet 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>	2023-12-31
Hudstylisterna Skönhetsklinik	51 m <sup>2</sup>	2024-01-01
Outhyrd	34 m <sup>2</sup>	-

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

### Kommentar

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering södra, norra och östra fasaderna mot gårdarna	2020	
Ommålning av fönster mot gårdar	2020	
Plåtarbeten vid alla balkonger till lägenhet 501 pga gammalt konstruktionsfel	2020	
Ny torktumlare	2020	
Installerat Biozone mot dålig lukt i soprummet	2020	
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	
Radonmätning	2014	Utan anmärkning
Element	2014	Samtliga ventiler är utbytta
Kartering och rengöring av ventilationskanaler	2014	Många medlemmar måste genomföra åtgärder. Bl.a. har ventiler byggts igen.
Spolat rent avlopp på gården och tömt fällor i garaget	2014	
Gasspisar	2014	Nya gasspisar i 2 av hyreslägenheterna.
Nedre källaren	2014	Halva källaren ommålad
Cirkulationspump, varmvatten	2014	Utbytt
Avloppsrör i garaget	2013	Reparation/Byte
Hiss	2013	Renovering
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, vvs, 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

## 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
Rengöring av sopkärl	Miljöhuset i Stockholm AB
Returpapper	LL bolagen
Service av utrustning i tvättstugan	Söderkyl

## Föreningens ekonomi

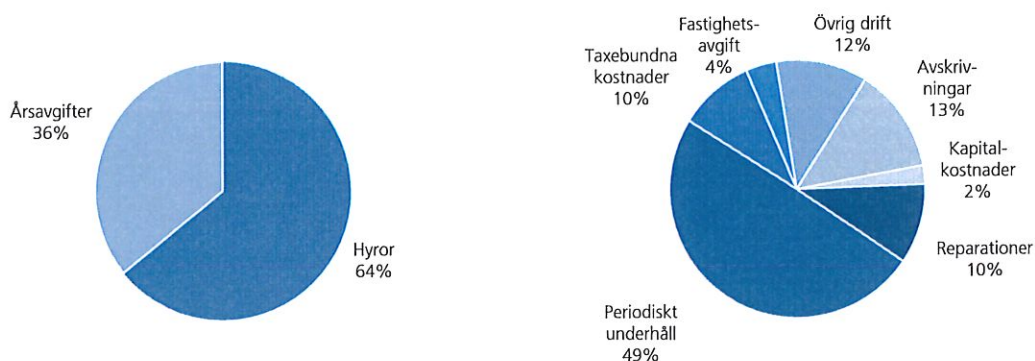
Vi har under året ombildat och sålt ytterligare en hyreslägenhet och förbättrat föreningens ekonomi.

Under 2021 kommer vi att hyra ut en mindre lokal mot gatan igen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 459 788</b>	<b>5 050 106</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 029 500	2 008 391
Finansiella intäkter	19 082	16 732
Minskning kortfristiga fordringar	57	0
Medlemsinsatser	3 750 000	6 600 000
Ökning av kortfristiga skulder	1 148 764	0
	<b>6 947 402</b>	<b>8 625 123</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 644 112	3 951 702
Finansiella kostnader	101 044	104 526
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 985
Minskning av långfristiga skulder	0	4 981 106
Minskning av kortfristiga skulder	0	174 123
	<b>3 745 156</b>	<b>9 215 442</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 662 034</b>	<b>4 459 788</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 202 246</b>	<b>-590 318</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Året har kantats av stora renoveringar och ombyggnader som nu är klara: -Alla fönster mot gårdarna är omsorgsfullt renoverade och nymålade. Rötskadade partier är utbytta, alla fönsterrutor är omkittade och karmarna har fått nya isolerande lister vilket avsevärt kommer minska värmeförlusterna i lägenheterna.

-Vattenskador på fasaden i anslutning till en felkonstruerad terrass tillhörande vindsvåningen är åtgärdade. De bakomliggande orsakerna krävde ett omfattande dräneringsarbete på terrasserna, innan en komplicerad återställning av dessa kunde genomföras.

-Plåtskador på taket runt vindsvåningen är lagade.

-Efter avslutade arbeten med fönsterrenovering och terrasser har fasaderna på gården mot öster och norr renoverats. Den södra fasaden är helt omputsad. Avslutningsvis har alla fasader målats.

Fyra överlåtelse av lägenheter har skett.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	404	404	404	404
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1495	1505	1368	1387
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 413	4 413	7 731	7 732
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	20	21	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	116	116	113
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	18	17	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	39	41	71	98
Soliditet (%)	69	79	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 253	-2 589	-174	-2 299
Nettoomsättning (tkr)	2 022	2 008	2 075	2 080

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 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	0	0	19 900 862
Upplåtelseavgifter	20 027 760	3 750 000	0	16 277 760
Fond för yttre underhåll	213 600	213 600	-316 004	316 004
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>40 142 222</b>	<b>3 963 600</b>	<b>-316 004</b>	<b>36 494 626</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 989 791	-213 600	-2 272 696	-1 503 495
Årets resultat	-2 254 170	-2 254 170	2 588 700	-2 588 700
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 243 961</b>	<b>-2 467 770</b>	<b>316 004</b>	<b>-4 092 195</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>33 898 261</b>	<b>1 495 830</b>	<b>0</b>	<b>32 402 431</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 254 170
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 776 191
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-213 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 243 961</b>

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

213 600
<b>-6 030 361</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 029 496	2 008 391
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 029 500</b>	<b>2 008 391</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 354 096	-3 625 760
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 016	-325 941
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-557 595	-557 595
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 201 707</b>	<b>-4 509 297</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 172 207</b>	<b>-2 500 906</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 082	16 732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 044	-104 526
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-81 963</b>	<b>-87 794</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 254 170</b>	<b>-2 588 700</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 254 170</b>	<b>-2 588 700</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	35 821 584	36 364 286
Maskiner	Not 9	32 417	47 310
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 854 001</b>	<b>36 411 596</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 856 801</b>	<b>36 414 396</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	883 914	800 567
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>883 914</b>	<b>800 577</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		6 806 362	3 687 510
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 806 362</b>	<b>3 687 510</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 690 276</b>	<b>4 488 087</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 547 077</b>	<b>40 902 483</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 928 622	36 178 622
Fond för yttre underhåll	Not 12	213 600	316 004
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 142 222</b>	<b>36 494 626</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 989 791	-1 503 495
Årets resultat		-2 254 170	-2 588 700
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 243 961</b>	<b>-4 092 195</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 898 261</b>	<b>32 402 431</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 000 000	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	3 000 000
Leverantörsskulder		1 238 737	168 390
Skatteskulder		12 892	11 540
Övriga skulder		29 135	61 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	368 052	258 724
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 648 816</b>	<b>3 500 052</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 547 077</b>	<b>40 902 483</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.

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsreivering	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

	2020	2019
Årsavgifter	729 486	709 581
Hyror bostäder	56 436	80 288
Hyror lokaler momspliktiga	1 071 563	1 056 292
Hyror lokaler	9 600	8 800
Hyror garage	165 900	153 420
Hysesrabatt	-7 965	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 467	0
Öresutjämning	10	11
	<b>2 029 496</b>	<b>2 008 391</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	4	0
	<b>4</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 851	68 131
	Fastighetsskötsel beställning	2 287	5 718
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	12 277
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	54 404
	Snöröjning/sandning	3 611	0
	Städning entreprenad	25 934	25 458
	Städning enligt beställning	8 088	8 387
	Mattvätt/Hyrmattor	6 399	7 626
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 914
	Hissbesiktning	1 281	1 244
	Myndighetstillsyn	0	9 629
	Gemensamma utrymmen	0	9 189
	Sophantering	3 010	1 505
	Gård	16 481	18 442
	Serviceavtal	3 894	3 709
	Förbrukningsmateriel	11 209	2 623
		<b>151 047</b>	<b>230 256</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	11 049	0
	Hyseslägenheter	0	2 675
	Brf Lägenheter	20 810	2 710
	Lokaler	0	13 255
	Tvättstuga	5 970	2 943
	Entré/trapphus	2 240	4 996
	Lås	4 430	10 607
	VVS	7 157	2 744
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 803
	Elinstallationer	23 769	27 626
	Balkonger/altaner	115 787	0
	Garage/parkering	3 823	0
	Skador/klotter/skadegörelse	25 418	6 837
	Vattenskada	209 888	0
		<b>430 342</b>	<b>78 195</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	162 848
	Tvättstuga	37 555	0
	Entré/trapphus	0	32 166
	Värmeanläggning	0	40 394
	Fönster	647 916	0
	Balkonger/altaner	1 414 866	2 424 885
		<b>2 100 337</b>	<b>2 660 292</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	46 701	51 006
	Värme	286 647	298 535
	Vatten	39 734	45 419
	Sophämtning/renhållning	35 615	33 596
		<b>408 697</b>	<b>428 555</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	48 957	47 150
	Kabel-TV	7 466	7 371
	Bredband	42 097	10 139
		<b>98 519</b>	<b>64 661</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>165 154</b>	<b>163 802</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 354 096</b>	<b>3 625 760</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	919	613
	Tele- och datakommunikation	0	1 041
	Juridiska åtgärder	10 853	17 935
	Inkassering avgift/hyra	900	1 275
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	32 799	32 318
	Föreningskostnader	422	391
	Styrelseomkostnader	4 500	14 099
	Fritids- och trivselkostnader	2 011	381
	Förvaltningsarvode	96 363	94 898
	Administration	7 943	14 683
	Korttidsinventarier	3 495	39 346
	Konsultarvode	124 721	103 981
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	4 980
		<b>290 016</b>	<b>325 941</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	172 541	172 541
	Förbättringar	370 162	370 162
	Maskiner	14 893	14 893
		<b>557 595</b>	<b>557 595</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	-8 106 821	-7 564 119
	Årets avskrivningar enligt plan	-542 703	-542 703
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 649 524</b>	<b>-8 106 821</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>35 821 584</b>	<b>36 364 286</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 503 342	11 503 342
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 200 000	25 200 000
	Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
		<b>71 200 000</b>	<b>71 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	58 400 000	58 400 000
	Lokaler	12 800 000	12 800 000
		<b>71 200 000</b>	<b>71 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	74 463	74 463
	Nyanskaffningar	0	0
	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	-27 153	-12 261
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 892	-14 892
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-42 045</b>	<b>-27 153</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>32 418</b>	<b>47 310</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	16 927	16 974
	Momsavräkning	11 315	11 315
	Klientmedel hos SBC	855 672	772 278
		<b>883 914</b>	<b>800 567</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	316 004	396 070
	Reservering enligt stadgar	213 600	213 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-316 004	-293 666
	<b>Vid årets slut</b>	<b>213 600</b>	<b>316 004</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	
				Slut-bet. dag	
	Nordea	1,350 %	5 000 000	5 000 000	2022-11-16
	Nordea	0,900 %	3 000 000	3 000 000	2025-08-20
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-3 000 000	
			<b>8 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 743 000	19 743 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	0	7 588
	Ränta	11 588	12 007
	Avgifter och hyror	356 464	239 129
		<b>368 052</b>	<b>258 724</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga underhållsarbeten är planerade under 2021

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2021

Lars Tobias Grönberg  
Ordförande

Lars Jonas Barsing  
Ledamot

Thomas Valentin Jäderlund  
Ledamot

Mark Gordon Schumacher  
Ledamot

Ingegerd Marianne Wincrantz  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

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 2020 - 31 december 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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. Risken 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 2020 - 31 december 2020 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 risk 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:

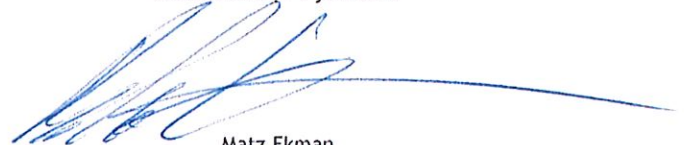
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 7 juni 2021



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor