

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västergötland 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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
Jonas Barsing	Ledamot
Thomas Valentin Jäderlund	Ledamot
Mark Schumacher	Ledamot
Ingegerd Marianne Wincrantz	Ledamot
Maria Cecilia Lindberg	Suppleant
Lars Torsten Lundberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Mats Hallberg
Johan Soovéer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

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

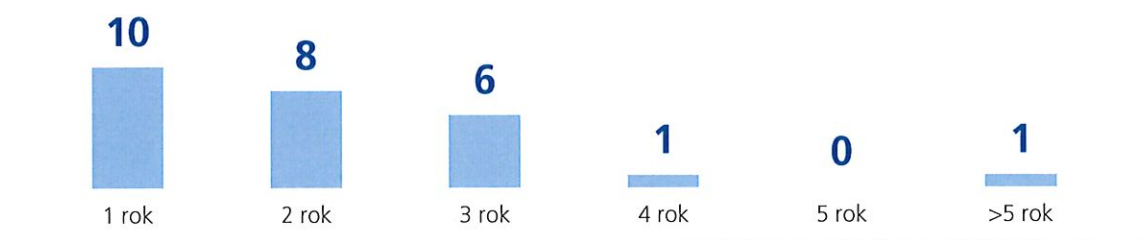
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 574 m², varav 1 859 m² utgör boyta och 715 m² 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 ²	2024-12-31
Amasten Fastighets AB	200 m ²	2023-12-31
Hudstylisterna Skönhetsklinik	51 m ²	2024-01-01
Nguyen Thi Anh Thu	34 m ²	2024-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Skadad fasad mot granngården i öster lagad	2021	
Ny styrutrustning i undercentralen	2021	
Nya staket på småbalkongerna våning 5	2021	De tidigare följde inte dagens standard
Ny belysning på gården	2021	
Garaget renoverat och försett med laddboxar	2021	Ny LED-belysning, ommålat, WiFi och 15 laddboxar
Samtliga fönster i trapphuset renoverade	2021	
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	
Gasspisar	2014	Nya gasspisar i 2 av hyreslägenheterna.
Spolat rent avlopp på gården och tömt fällor i garaget	2014	
Kartering och rengöring av ventilationskanaler	2014	Många medlemmar måste genomföra åtgärder. Bl.a. har ventiler byggts igen.
Nedre källaren	2014	Halva källaren ommålad
Cirkulationspump, varmvatten	2014	Utbytt
Radonmätning	2014	Utan anmärkning
Element	2014	Samtliga ventiler är utbytta
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
Omputsning av fasad	2007	Fasader mot innegårdarna
Fönster	2007	Samtliga fönster mot gårdarna
Lokalerna (Item + Lotén)	2006	Totalrenovering, VVS, el, interiör, exteriör
Tvättstugeventilation	2005	
Garageport	2005	
Entréport	2005	
Skorstenarna	2003	Ommurning av de sönderfrysta skorstenarna gjordes i samband med takomläggningen
Omläggning av tak	2003 - 2004	I samband med vindsbygget
Nyinstallation hiss	2003 - 2004	Ny hissmotor samt div underhåll
Markbeläggning innergårdar	2002 - 2003	
Nytt gårdsbjälklag	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	Ellevio
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
Entrématta	Elis Textil Service

Föreningens ekonomi

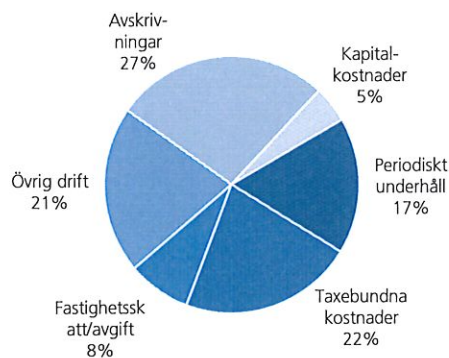
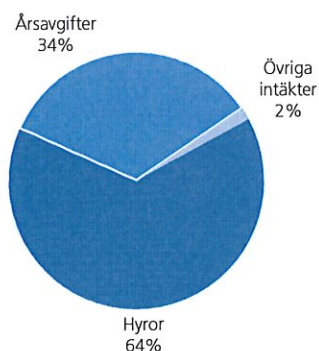
Under året hyrde vi ut en lokal som stått tom. Nu är alla 4 lokalerna uthyrda.

Föreningen har en lägenhet som hyrs ut.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 662 034	4 459 788
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 154 424	2 029 500
Finansiella intäkter	18 759	19 082
Erhållet investeringsbidrag från NVV	161 103	
Minskning kortfristiga fordringar	0	57
Medlemsinsatser	0	3 750 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 148 764
	2 334 286	6 947 402
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 290 231	3 644 112
Finansiella kostnader	94 507	101 044
Ökning av materiella anläggningstillgångar	319 551	0
Ökning av kortfristiga fordringar	197 250	0
Minskning av kortfristiga skulder	806 248	0
	2 707 787	3 745 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 288 533	7 662 034
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-373 501	3 202 246

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De största händelserna i fastigheten under året är:

- Den skadade fasade mot granngården i öster är lagad.
- Samtliga fönster i trapphuset är omsorgsfullt renoverade.
- Ny styrutrustning i undercentralen.
- Garaget är ommålat, fått ny LED-belysning och 15 laddstolpar
- Gården har fått ny belysning

Vi har hyrt ut en av lokalerna mot gatan som varit tom.

Alla medlemmar erbjuds fönsterputs när byggnadsställningarna tagits bort från gårdarna.

Vår hemsida är uppdaterad med information om regler vid renoveringar, för tvättstugan och sophantering samt allmänna trivselregler.

Fyra överlåtelse av bostäder har skett.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	402	404	404	404
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 578	1 495	1 505	1 368
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 413	4 413	4 413	7 731
Elkostnad/m ² totalyta	21	18	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	121	111	116	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	15	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	39	41	71
Soliditet (%)	79	69	79	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	230	-2 253	-2 589	-174
Nettoomsättning (tkr)	2 108	2 022	2 008	2 075

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 859 m² bostäder och 715 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 900 862	0	0	19 900 862
Upplåtelseavgifter	20 027 760	0	0	20 027 760
Fond för yttre underhåll	213 600	213 600	-213 600	213 600
S:a bundet eget kapital	40 142 222	213 600	-213 600	40 142 222
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 243 961	-213 600	-2 040 570	-3 989 791
Årets resultat	229 969	229 969	2 254 170	-2 254 170
S:a ansamlad förlust	-6 013 992	16 369	213 600	-6 243 961
S:a eget kapital	34 128 230	229 969	0	33 898 261

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	229 969
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 030 361
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-213 600
summa balanserat resultat	-6 013 992

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

213 600
-5 800 392

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 108 368	2 029 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 056	4
Summa rörelseintäkter		2 154 424	2 029 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 125 769	-3 354 096
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 462	-290 016
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-558 476	-557 595
Summa rörelsekostnader		-1 848 706	-4 201 707
RÖELSERESULTAT		305 717	-2 172 207
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 759	19 082
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 507	-101 044
Summa finansiella poster		-75 748	-81 963
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		229 969	-2 254 170
ÅRETS RESULTAT		229 969	-2 254 170

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,14	35 436 449	35 821 584
Maskiner	Not 8	17 525	32 417
Summa materiella anläggningstillgångar		35 453 973	35 854 001
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 456 773	35 856 801
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 127 911	883 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	161 103	0
Summa kortfristiga fordringar		1 289 013	883 914
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 225 011	6 806 362
Summa kassa och bank		6 225 011	6 806 362
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 514 024	7 690 276
SUMMA TILLGÅNGAR		42 970 798	43 547 077

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 928 622	39 928 622
Fond för yttre underhåll	Not 12	213 600	213 600
Summa bundet eget kapital		40 142 222	40 142 222
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 243 961	-3 989 791
Årets resultat		229 969	-2 254 170
Summa ansamlad förlust		-6 013 992	-6 243 961
SUMMA EGET KAPITAL		34 128 230	33 898 261
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	8 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 000 000	0
Leverantörsskulder		539 132	1 238 737
Skatteskulder		8 282	12 892
Övriga skulder		59 093	29 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	236 061	368 052
Summa kortfristiga skulder		5 842 568	1 648 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 970 798	43 547 077

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsreovering	20-40 år	20-40 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Laddstolpar	15 år	-
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Tak	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	2021	2020
	Årsavgifter	729 352	729 486
	Hyror bostäder	56 436	56 436
	Hysesbortfall	0	7 965
	Hyror lokaler momspliktiga	1 131 034	1 071 563
	Hyror lokaler	13 029	9 600
	Hyror garage moms	16 000	0
	Hyror garage	173 800	165 900
	Hysesrabatt	-12 780	-15 930
	Avgift andrahandsuthyrning	1 485	4 467
	Öresutjämning	11	10
		2 108 368	2 029 496
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Extra statligt stöd	7 987	0
	Övriga intäkter	38 069	4
		46 056	4
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 098	68 851
	Fastighetsskötsel beställning	5 272	2 287
	Snöröjning/sandning	3 611	3 611
	Städning entreprenad	26 735	25 934
	Städning enligt beställning	18 380	8 088
	Mattvätt/Hyrmattor	8 448	6 399
	Hissbesiktning	1 313	1 281
	Garage/parkering	5 765	0
	Sopphantering	6 259	3 010
	Gård	8 394	16 481
	Serviceavtal	10 466	3 894
	Förbrukningsmateriel	5 869	11 209
		169 610	151 047
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	11 049
	Brf Lägenheter	0	20 810
	Lokaler	1 000	0
	Tvättstuga	1 424	5 970
	Entré/trapphus	2 504	2 240
	Lås	16 450	4 430
	VVS	2 806	7 157
	Elinstallationer	62 811	23 769
	Hiss	1 703	0
	Balkonger/altaner	5 880	115 787
	Garage/parkering	0	3 823
	Skador/klotter/skadegörelse	6 932	25 418
	Vattenskada	-217 975	209 888
		-116 466	430 342

Not 4 fortsättning	2021	2020
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	37 555
Värmeanläggning	33 702	0
Fönster	75 877	647 916
Balkonger/altaner	41 250	1 414 866
Garage/parkering	202 250	0
	353 078	2 100 337
Taxebundna kostnader		
El	52 966	46 701
Värme	310 671	286 647
Vatten	49 149	39 734
Sophämtning/renhållning	39 465	35 615
	452 251	408 697
Övriga driftkostnader		
Försäkring	51 351	48 957
Kabel-TV	7 535	7 466
Bredband	42 475	42 097
	101 362	98 519
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	165 934	165 154
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 125 769	3 354 096

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 540	919
	Medlemsinformation	105	0
	Tele- och datakommunikation	1 991	0
	Juridiska åtgärder	11 000	10 853
	Inkassering avgift/hyra	2 476	900
	Revisionsarvode inkl konsultationer	36 651	32 799
	Föreningskostnader	1 327	422
	Styrelseomkostnader	4 127	4 500
	Fritids- och trivselkostnader	648	2 011
	Förvaltningsarvode	98 466	96 363
	Administration	1 260	7 943
	Korttidsinventarier	0	3 495
	Konsultarvode	9 538	124 721
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 090
	OBS konto	-4 668	0
		164 462	290 016

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	172 541	172 541
	Förbättringar	371 042	370 162
	Maskiner	14 893	14 893
		558 476	557 595

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 471 108	44 471 108
	Nyanskaffningar*	158 448	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 629 556	44 471 108
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 649 524	-8 106 821
	Årets avskrivningar enligt plan	-543 583	-542 703
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 193 107	-8 649 524
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 436 449	35 821 584
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 503 342	11 503 342
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 200 000	25 200 000
	Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
		71 200 000	71 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 400 000	58 400 000
	Lokaler	12 800 000	12 800 000
		71 200 000	71 200 000

*Nyanskaffningar har minskats med ett bidrag på 161 102 kr.

Not 8	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 463	74 463
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 463	74 463
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 046	-27 153
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 892	-14 892
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-56 938	-42 045
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 525	32 418

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	16 936	16 927
	Momsavräkning	47 453	11 315
	Klientmedel hos SBC	787 439	855 672
	Räntekonto hos SBC	276 083	0
		1 127 911	883 914

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Bidrag laddstolpar	161 103	0
		161 103	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	213 600	316 004
	Reservering enligt stadgar	213 600	213 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-213 600	-316 004
	Vid årets slut	213 600	213 600

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Nordea	0,900 %	3 000 000	3 000 000	2025-08-20
Nordea	1,350 %	5 000 000	5 000 000	2022-11-16
Summa skulder till kreditinstitut		8 000 000	8 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 000 000	0	
		3 000 000	8 000 000	

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.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar		19 743 000	19 743 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
Ränta		11 588	11 588
Avgifter och hyror		224 473	356 464
		236 061	368 052

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Laddstolparna i garaget planeras att tas i bruk under februari 2022. De som önskar använda dem betalar en månadsavgift och elförbrukningen.

Styrelsens underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Lars Tobias Grönberg
Ordförande

Jonas Barsing
Ledamot

Thomas Valentin Jäderlund
Ledamot

Mark Schumacher
Ledamot

Ingegerd Marianne Wincrantz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.05.2022 17:05

SENT BY OWNER:
Matz Ekman • 25.05.2022 20:26

DOCUMENT ID:
SJxba4ehwc

ENVELOPE ID:
Hyb6NghPq-SJxba4ehwc

DOCUMENT NAME:
ÅR Brf VG 13 2021.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Thomas Valentin Jäderlund thomas.jaderlund@hellstromlaw.com	Signed Authenticated	25.05.2022 22:42 25.05.2022 22:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/06/1969) IP: 37.247.5.245
2. Ingegerd Marianne Wincrantz m_wincrantz@hotmail.com	Signed Authenticated	26.05.2022 08:33 26.05.2022 08:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 06/08/1952) IP: 94.234.36.248
3. Mark Gordon Schumacher dr@markschumacher.se	Signed Authenticated	26.05.2022 09:49 26.05.2022 08:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/03/1956) IP: 90.187.225.173
4. Lars Tobias Grönberg tobias.gronberg@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2022 15:22 26.05.2022 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/05/1976) IP: 217.213.110.34
5. Jonas Barsing jonasbarsing@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2022 21:58 26.05.2022 21:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/12/1992) IP: 37.247.5.239
6. MATS EKMAN matz.ekman@bdo.se	Signed Authenticated	29.05.2022 17:05 29.05.2022 17:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/05/1964) IP: 2.70.193.63

* 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.



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 2021 - 31 december 2021.

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 2021 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 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 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. 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 2021 - 31 december 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Enligt 8 kap. 2 § årsredovisningslagen ansvarar föreningens styrelse för att årsredovisningen lämnas till revisorn senast sex veckor före den årsstämma där årsredovisningen ska behandlas. Jag har inte erhållit årsredovisning och räkenskapsmaterial från föreningens ekonomiska förvaltare i sådan tid att jag har kunnat genomföra min revision och avlämna min revisionsberättelse i lagstadgad och stadgeenlig tid. Enligt min bedömning är det föreningens ekonomiska förvaltare som är ansvarig för bristen och styrelsen kan endast i minimal omfattning belastas för att de i strid med årsredovisningslagen, lagen om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar inte uppfyllt de tidsfrister som där anges kring årsredovisningens avlämnade till revisor och offentliggörande till föreningens medlemmar.

Stockholm den 29 maj 2022

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.05.2022 17:06

SENT BY OWNER:
Matz Ekman · 29.05.2022 17:00

DOCUMENT ID:
SyDF9WZdc

ENVELOPE ID:
HJft5ZWu5-SyDF9WZdc

DOCUMENT NAME:
RB Brf VG 13 2021.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS EKMAN matz.ekman@BDO.se	Signed Authenticated	29.05.2022 17:06 29.05.2022 17:06	eID High	Swedish BankID (DOB: 13/05/1964) Swedish BankID (SSN: 196405131092)

* 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.

