

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Västergötland 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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

Tobias Grönberg	Ordförande
Göran Hartog	Ledamot
Thomas Jäderlund	Ledamot
Mark Schumacher	Ledamot
Marianne Wincrantz	Ledamot

Niklas Kennwood Appelfeldt	Suppleant
Lars Lundberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Matz Ekman	Ordinarie Extern	LR Bostadsrättsrevision
------------	------------------	-------------------------

#### Valberedning

Mats Hallberg  
Johan Soovéer

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

## 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

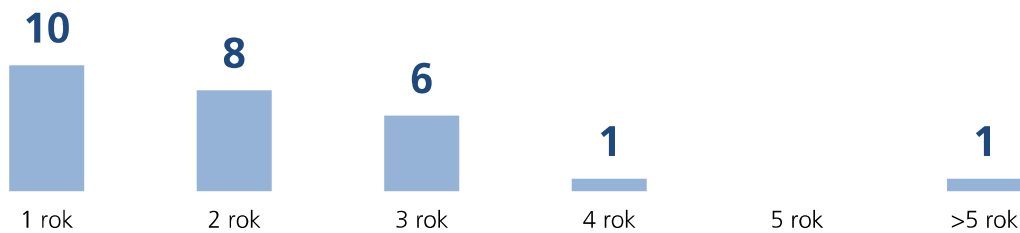
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1950.

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

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandsäkrat	2022	Nödbelysning i garaget och källarna
Garaget försett med laddboxar	2022	15 laddboxar
Stamspolning	2022	Spolning av stammar för samtliga lägenheter och lokaler
Skadad fasad mot granngården i öster lagad	2021	
Nya staket på småbalkongerna våning 5	2021	De tidigare följde inte dagens standard
Ny styrutrustning i undercentralen	2021	
Garaget renoverat	2021	Ny led-belysning, ommålat och WiFi
Ny belysning på gården	2021	
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	
Spolat rent avlopp på gården och tömt fallor i garaget	2014	
Element	2014	Samtliga ventiler är utbytta
Nedre källaren	2014	Halva källaren ommålad
Cirkulationspump, varmvatten	2014	Utbytt
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.
Radonmätning	2014	Utan anmärkning
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	

<b>Utfört underhåll forts.</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Lägenhetsdörrar	2010	Nya dörrar
Soprum	2010 - 2011	Nytt soprum
Elstambytte	2008	i samband med stambytet
Fönster	2007	Samtliga fönster mot gårdarna
Omputsning av fasad	2007	Fasader mot innegårdarna
Lokalerna (Item + Lotén)	2006	Totalreovering, vvs, el, interiör, exteriör
Entréport	2005	
Garageport	2005	
Tvättstugeventilation	2005	
Nyinstallation hiss	2003 - 2004	Ny hissmotor samt div underhåll
Omläggning av tak	2003 - 2004	I samband med vindsbygget
Skorstenarna	2003	Ommurning av de sönderfrysta skorstenarna gjordes i samband med takomläggningen
Markbeläggning innergårdar	2002 - 2003	
Nytt gårdsbjälklag	2002 - 2003	
Rörstambytte	2001 - 2008	kontinuerligt, genomgripande under 08
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
OVK	2023	Ventilationskontroll och åtgärder av ev. anmärkningar
Underhållsplan	2023	
Underhåll av ekpartier	2023	Slipning och lackering av ekpartierna mot gatan
Målning	2023	Ytskikt i trapphuset
Målning	2023	Målning av kungsbalkongerna pga. fel färgkod

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Driftia AB
Städning	Anne Blom
Sophämtning	Urbaser
Underhåll av växter	ISS
El	Ellevio
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
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

Föreningen har god ekonomi och kunde i november 2022 betala av ett lån på 5 miljoner kronor.

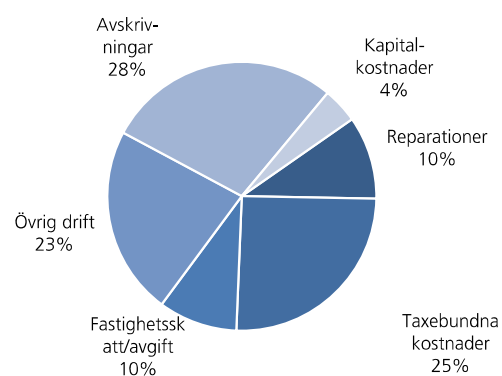
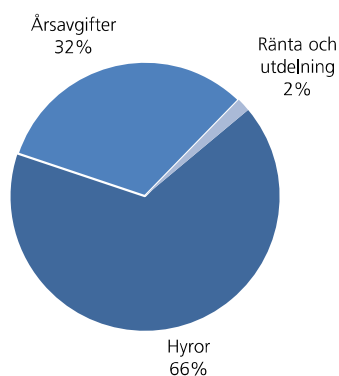
Alla lokaler är uthyrda. Ny hyresgäst i lokal 3 efter Amasten blir from 2023-04-01 Cliquer. Lokalen kommer fortsatt användas som kontor.

En lägenhet hyrs ut, men de övriga är bostadsrätter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 288 533</b>	<b>7 662 034</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 239 051	2 154 424
Finansiella intäkter	36 840	18 759
Bidrag laddstolpar NV	0	161 103
Minskning kortfristiga fordringar	13 534	0
	<b>2 289 424</b>	<b>2 334 286</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 358 835	1 290 231
Finansiella kostnader	86 063	94 507
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	319 551
Ökning av kortfristiga fordringar	0	197 250
Minskning av långfristiga skulder	5 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	154 745	806 248
	<b>6 599 643</b>	<b>2 707 787</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 978 314</b>	<b>7 288 533</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-4 310 219</b>	<b>-373 501</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garaget har försetts med laddboxar på samtliga platser.

Brandskyddet har kontrollerats och ny nödbelysning och självlysande skyltar har satts upp i garaget och i källarna.

Hissgrinden har försetts med ett ljud då gallergrinden är öppen. Detta för att minska risken för att någon glömmet att stänga den.

Stamspolning har genomförts i hela fastigheten under december 2022

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	404	404	404	404
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 697	1 578	1 505	1 505
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 655	4 413	4 413	4 413
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	21	18	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	123	121	111	116
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	19	15	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	37	39	41
Soliditet (%)	90	79	78	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	264	230	-2 254	-2 589
Nettoomsättning (tkr)	2 226	2 108	2 029	2 008

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	0	0	20 027 760
Fond för yttre underhåll	300 600	300 600	-213 600	213 600
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>40 229 222</b>	<b>300 600</b>	<b>-213 600</b>	<b>40 142 222</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 100 992	-300 000	442 969	-6 243 961
Årets resultat	264 173	264 173	-229 969	229 969
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-5 836 819</b>	<b>-35 827</b>	<b>213 000</b>	<b>-6 013 992</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>34 392 403</b>	<b>264 773</b>	<b>-600</b>	<b>34 128 230</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	264 173
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 800 392
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 836 819</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 836 819</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 225 960	2 108 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 091	46 056
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 239 051</b>	<b>2 154 424</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 195 663	-1 125 769
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 172	-164 462
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-566 819	-558 476
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 925 653</b>	<b>-1 848 706</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>313 397</b>	<b>305 717</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 840	18 759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 063	-94 507
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 224</b>	<b>-75 748</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>264 173</b>	<b>229 969</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>264 173</b>	<b>229 969</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	34 883 183	35 436 449
Maskiner	Not 9	3 972	17 525
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 887 154</b>	<b>35 453 973</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>34 889 954</b>	<b>35 456 773</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		194 985	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 137 500	1 127 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	161 103
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 332 485</b>	<b>1 289 013</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 857 787	6 225 011
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 857 787</b>	<b>6 225 011</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 190 272</b>	<b>7 514 024</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 080 226</b>	<b>42 970 798</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 928 622	39 928 622
Fond för yttre underhåll	Not 13	300 600	213 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 229 222</b>	<b>40 142 222</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 100 992	-6 243 961
Årets resultat		264 173	229 969
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 836 819</b>	<b>-6 013 992</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 392 403</b>	<b>34 128 230</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 000 000	3 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	5 000 000
Leverantörsskulder		76 390	539 132
Skatteskulder		32 533	8 282
Övriga skulder		200 322	59 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	378 578	236 061
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>687 823</b>	<b>5 842 568</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 080 226</b>	<b>42 970 798</b>

---

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsrenovering	20-40 år	20-40 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Laddstolpar	15 år	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.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	731 841	729 352
	Hyror bostäder	61 416	56 436
	Hyror lokaler momspliktiga	1 210 784	1 131 034
	Hyror lokaler	19 408	13 029
	Hyror garage moms	36 000	16 000
	Hyror garage	181 000	173 800
	Hysesrabatt	-18 000	-12 780
	Elintäkter moms	2 536	0
	Överlåtelse/pantsättning	966	0
	Avgift andrahandsuthyrning	0	1 485
	Öresutjämning	8	11
		<b>2 225 960</b>	<b>2 108 368</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Extra statligt stöd	0	7 987
	Övriga intäkter	13 091	38 069
		<b>13 091</b>	<b>46 056</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	72 348	69 098
	Fastighetsskötsel beställning	1 870	5 272
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	344	0
	Snöröjning/sandning	0	3 611
	Städning entreprenad	40 392	26 735
	Städning enligt beställning	2 019	18 380
	Mattvätt/Hyrmattor	6 201	8 448
	Hissbesiktning	1 375	1 313
	Gemensamma utrymmen	2 331	0
	Garage/parkering	8 242	5 765
	Sophantering	7 798	6 259
	Gård	4 197	8 394
	Serviceavtal	3 094	10 466
	Förbrukningsmateriel	5 710	5 869
	Brandskydd	34 832	0
		<b>190 753</b>	<b>169 610</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	32 061	1 000
	Tvättstuga	9 672	1 424
	Entré/trapphus	0	2 504
	Lås	6 256	16 450
	VVS	46 463	2 806
	Elinstallationer	43 990	62 811
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 192	0
	Hiss	33 589	1 703
	Fasad	1 441	0
	Balkonger/altaner	0	5 880
	Garage/parkering	18 441	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 178	6 932
	Vattenskada	4 238	-217 975
		<b>200 520</b>	<b>-116 466</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	0	33 702
	Fönster	0	75 877
	Balkonger/altaner	0	41 250
	Garage/parkering	0	202 250
		<b>0</b>	<b>353 078</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	97 942	52 966
	Värme	316 646	310 671
	Vatten	53 408	49 149
	Sophämtning/renhållning	42 795	39 465
		<b>510 791</b>	<b>452 251</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	53 656	51 351
	Kabel-TV	7 891	7 535
	Bredband	40 557	42 475
		<b>102 104</b>	<b>101 362</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>191 494</b>	<b>165 934</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 195 663</b>	<b>1 125 769</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	0	1 540
	Medlemsinformation	0	105
	Tele- och datakommunikation	3 759	1 991
	Juridiska åtgärder	0	11 000
	Inkassering avgift/hyra	0	2 476
	Revisionsarvode inkl. konsultation	33 642	36 651
	Föreningskostnader	2 247	1 327
	Styrelseomkostnader	10 200	4 127
	Fritids- och trivselkostnader	0	648
	Förvaltningsarvode	83 137	98 466
	Administration	5 379	1 260
	Konsultarvode	16 926	9 538
	OBS konto	7 882	-4 668
		<b>163 172</b>	<b>164 462</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	172 541	172 541
	Förbättringar	380 725	371 042
	Maskiner	13 553	14 893
		<b>566 819</b>	<b>558 476</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	44 629 556	44 471 108
	Nyanskaffningar	0	319 550
	Bidrag laddstolpar NV		-161 102
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 629 556</b>	<b>44 629 556</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 193 107	-8 649 524
	Årets avskrivningar enligt plan	-553 266	-543 583
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 746 374</b>	<b>-9 193 107</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>34 883 183</b>	<b>35 436 449</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 503 342	11 503 342
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	32 200 000	25 200 000
	Taxeringsvärde mark	68 000 000	46 000 000
		<b>100 200 000</b>	<b>71 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	85 000 000	58 400 000
	Lokaler	15 200 000	12 800 000
		<b>100 200 000</b>	<b>71 200 000</b>



<b>Not 8</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-56 938	-42 046
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 553	-14 892
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-70 491</b>	<b>-56 938</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>3 972</b>	<b>17 525</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	16 973	16 936
	Momsavräkning	0	47 453
	Klientmedel hos SBC	440 742	787 439
	Räntekonto hos SBC	679 785	276 083
		<b>1 137 500</b>	<b>1 127 911</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Bidrag laddstolpar	0	161 103
		<b>0</b>	<b>161 103</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	213 600	213 600
	Reservering enligt stadgar	300 600	213 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-213 600	-213 600
	<b>Vid årets slut</b>	<b>300 600</b>	<b>213 600</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Slutbetal- ningsdag</b>
Nordea	0,900 %	3 000 000	3 000 000	2025-08-20
Nordea	0,000 %	0	5 000 000	-
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 000 000</b>	<b>8 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-5 000 000	
		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 000 000 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	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 743 000	19 743 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränta	3 150	11 588
Avgifter och hyror	375 428	224 473
	<b>378 578</b>	<b>236 061</b>

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK genomfördes i januari 2023.

Vi ska se över behovet av att göra en ny underhållsplan.

Ytskiktet i trapphuset planeras att förbättras. Räckben, avskiljande, fönster och fönsterbleck skall målas om eftersom de har fel färgkod.

Ekpartierna mot gatan skall underhållas.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna.

Tobias Grönberg  
Ordförande

Göran Hartog  
Ledamot

Thomas Jäderlund  
Ledamot

Mark Schumacher  
Ledamot

Marianne Wincrantz  
Ledamot

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

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 2022 – 31 december 2022.

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 2022 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. 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 2022 – 31 december 2022 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 *Revisorers 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.

### Revisorers 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.

Stockholm den 30 maj 2023

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)