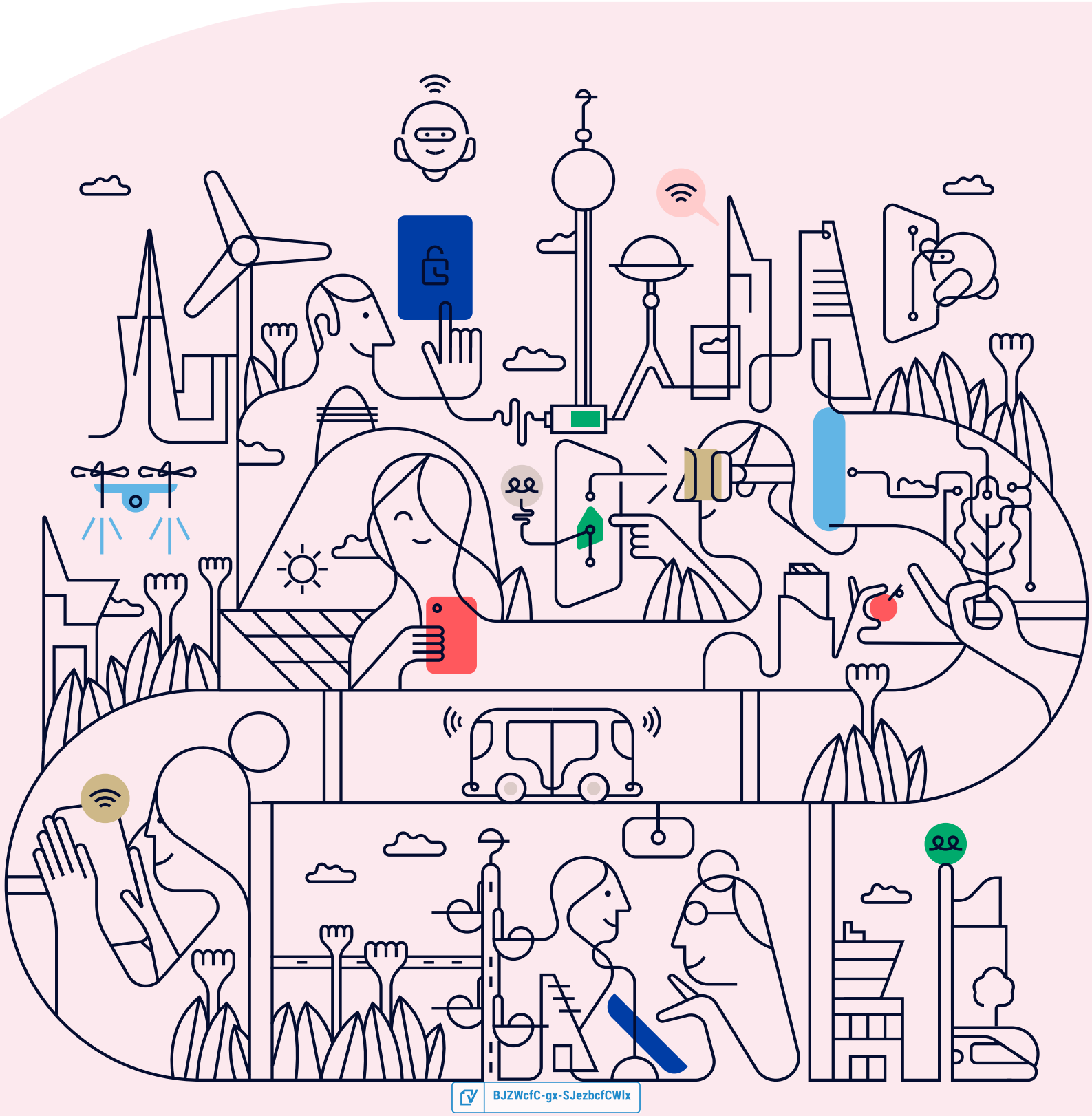
2024
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Västergötland 13



BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västergötland 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄSTERGÖTLAND 13	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1950

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 25 bostadsrätter om totalt 1 859 kvm och 4 lokaler om 465 kvm. Byggnadernas totalyta är 2574 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Mats Hallberg

Johan Soveer

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

Firmateckning

Firman tecknas av minst två styrelseledamöter tillsammans.

Revisorer

Jonas Göransson	Revisorssuppleant	LR Bostadsrättsrevision
Matz Ekman	Auktoriserad revisor	LR Bostadsrättsrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024
- Fönsterrenovering av fönster mot gården, i trapphuset och i lägenhet 306. Garantiåtaganden, ommålning och byte av innerglas mot energiglas i lägenheterna.
- Nytt passersystem, Axema Vaka
- Ny skorstenspipor med 3 vindsnurror på en skorsten
- OVK godkänd
- Ny automatiserad garageport

2023
- OVK
- Besiktning av elskyddsystemet enligt nya föreskrifter
- Installerat LED-belysning i båda källarna
- Takskydd till skorsten 7 och fallskyddsräcke på taket
- Målning av balkongräcken, fönsterkarmar och avskiljande på balkongerna på plan 4
- Placerat en hjärtstartare i entren
- Förbättrat ventilationen från soprummet

2022
- Stamspolning - Spolning av stammar för samtliga lägenheter och lokaler
- Brandsäkrat - Nödbelysning i garaget och källarna
- Garaget försett med laddboxar - 15 laddboxar

2021
- Ny belysning på gården
- Nya staket på småbalkongerna våning 5 - De tidigare följde inte dagens standard
- Ny styrutrustning i undercentralen
- Skadad fasad mot granngården i öster lagad
- Samtliga fönster i trapphuset renoverade
- Garaget renoverat - Ny led-belysning, ommålat och WiFi

2020
- Fasadrenovering södra, norra och östra fasaderna mot gårdarna
- Plåtarbeten vid alla balkonger till lägenhet 501 pga gammalt konstruktionsfel
- Installerat Biozone mot dålig lukt i soprummet
- Ny torktumlare
- Ommålning av fönster mot gårdar

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

2019
- Byte av värmeväxlare och expansionskärl till vindslägenhet
- Ommålning av tak
- Åtgärdande av frostskador i fasad, renovering av balkonger
- Byte av fotplåt

2017
- Åtgärder av brister i ventilationen, OVK

2016
- Underhållsmålning av fönster - Mot gata och i trapphus
- Avloppsstam del 2 i nedre källaren - Del av röret i nedre källaren

2015
- Målning av golv i källare
- Tätning av rökgångar - Bekostades av berörda medlemmar. Alla kunde dock inte tätas.
- En underhållsplan är upprättad.

2014
- Radonmätning - Utan anmärkning
- Cirkulationspump, varmvatten - Utbytt
- Nedre källaren - Halva källaren ommålad
- Element - Samtliga ventiler är utbytta
- Kartering och rengöring av ventilationskanaler - Många medlemmar måste genomföra åtgärder. Bl.a. har ventiler byggts igen.
- Gasspisar - Nya gasspisar i 2 av hyreslägenheterna.
- Spolat rent avlopp på gården och tömt fällor i garaget

2013
- Hiss - Renovering
- Avloppsrör i garaget - Reparation/Byte

2012
- Renovering av trapphus och målning av golv i övre källaren
- Fibernät - Till samtliga lägenheter och lokaler

2010-2011
- Soprum - Nytt soprum

2010
- Lägenhetsdörrar - Nya dörrar

2008
- Elstambyte - i samband med stambytet

2007
- Fönster - Samtliga fönster mot gårdarna
- Omputsning av fasad - Fasader mot innegårdarna

2006
- Lokalerna (Item + Lotén) - Totalrenovering, vvs, el, interiör, exteriör

2005
- Entréport
- Garageport
- Tvättstugeventilation

2003-2004
- Omläggning av tak - I samband med vindsbygget
- Nyinstallation hiss - Ny hissmotor samt div underhåll

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

2003	Skorstenarna - Ommurning av de sönderfrysta skorstenarna gjordes i samband med takomläggningen
2002-2003	Markbeläggning innergårdar Nytt gårdsbjälklag
2001-2008	Rörstambyte - kontinuerligt, genomgripande under 08

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga höjningar av månadsavgifterna är planerad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 587 542	2 469 197	2 225 960	2 108 368
Resultat efter fin. poster	355 092	284 734	264 173	229 969
Soliditet (%)	89	89	90	79
Yttre fond	613 491	601 200	300 600	213 600
Taxeringsvärde	100 200 000	100 200 000	100 200 000	71 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	394	394	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	28,3	29,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 614	1 614	1 614	4 303
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 166	1 166	1 166	3 107
Sparande per kvm totalyta, kr	464	423	323	443
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	34	38	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	184	134	123	121
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	26	21	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	248	194	182	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,90	0,90	-	-
Räntekänslighet (%)	4,10	4,10	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	19 900 862	-	-	19 900 862
Upplåtelseavgifter	20 027 760	-	-	20 027 760
Fond, yttre underhåll	601 200	-288 309	300 600	613 491
Balanserat resultat	-6 137 419	573 043	-300 600	-5 864 975
Årets resultat	284 734	-284 734	355 092	355 092
Eget kapital	**34 677 138**	**0**	**355 092**	**35 032 229**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 564 375
Årets resultat	355 092
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 600
Totalt	**-5 509 884**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	330 411
Balanseras i ny räkning	**-5 179 473**

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

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 587 542	2 469 197
Övriga rörelseintäkter	3	962	34 576
Summa rörelseintäkter		**2 588 504**	**2 503 773**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 656 795	-1 522 090
Övriga externa kostnader	9	-168 081	-225 669
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-509 310	-516 073
Summa rörelsekostnader		**-2 334 186**	**-2 263 832**
RÖRELSERESULTAT		**254 318**	**239 941**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		127 778	75 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-27 004	-30 229
Summa finansiella poster		**100 774**	**44 794**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**355 092**	**284 734**
ÅRETS RESULTAT		**355 092**	**284 734**

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	33 861 772	34 371 082
Maskiner och inventarier	12	614 518	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**34 476 290**	**34 371 082**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**34 479 090**	**34 373 882**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		181 671	3 322
Övriga fordringar	14	988 824	1 607 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	75 785	13 333
Summa kortfristiga fordringar		**1 246 280**	**1 624 120**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 460 975	2 836 636
Summa kassa och bank		**3 460 975**	**2 836 636**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 707 256**	**4 460 756**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 186 345**	**38 834 638**

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWIx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 928 622	39 928 622
Fond för yttre underhåll		613 491	601 200
Summa bundet eget kapital		**40 542 113**	**40 529 822**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 864 975	-6 137 419
Årets resultat		355 092	284 734
Summa fritt eget kapital		**-5 509 884**	**-5 852 684**
SUMMA EGET KAPITAL		**35 032 229**	**34 677 138**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 000 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**3 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 000 000	0
Leverantörsskulder		100 767	157 888
Skatteskulder		20 383	51 687
Övriga kortfristiga skulder		505 369	517 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	527 597	430 057
Summa kortfristiga skulder		**4 154 116**	**1 157 500**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 186 345**	**38 834 638**

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**254 318**	**239 941**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	509 310	516 073
	763 628	**756 014**
Erhållen ränta	140 476	62 324
Erlagd ränta	-27 000	-30 229
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**877 104**	**788 109**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-258 462	191 554
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 388	469 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**615 253**	**1 449 340**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-614 518	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-614 518**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**735**	**1 449 340**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 427 654**	**2 978 314**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**4 428 389**	**4 427 654**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	15 - 100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Installationer	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	731 856	731 856
Hyresintäkter bostäder	68 388	68 388
Hyresintäkter lokaler	9 600	9 200
Hyresintäkter lokaler, moms	1 412 468	1 294 359
Hyresintäkter garage	181 900	174 600
Hyresintäkter garage, moms	24 000	24 000
Deb. fastighetsskatt, moms	139 796	139 446
Elintäkter laddstolpe moms	9 569	9 182
Dröjsmålsränta	105	1 919
Pantsättningsavgift	573	4 200
Överlåtelseavgift	4 299	3 834
Administrativ avgift, moms	245	0
Administrativ avgift	441	0
Andrahandsuthyrning	4 302	8 212
Öres- och kronutjämning	-0	1
Summa	**2 587 542**	**2 469 197**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	16 271
Övriga erhållna bidrag	962	0
Övriga intäkter	0	-11 595
Försäkringsersättning	0	29 900
Summa	**962**	**34 576**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	42 191	70 745
Städning enligt avtal	78 213	60 777
Städning utöver avtal	8 280	8 879
Sotning	0	17 570
Besiktningar	37 434	0
Hissbesiktning	1 440	1 444
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	24 013
Gårdkostnader	0	1 238
Gemensamma utrymmen	954	2 500
Sophantering	8 333	6 900
Snöröjning/sandning	3 600	3 611
Serviceavtal	19 586	11 893
Mattvätt/Hyrmattor	7 908	7 263
Förbrukningsmaterial	1 836	21 983
Summa	**209 774**	**238 814**

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 361
Bostadsrättslägenheter	24 716	0
Tvättstuga	10 430	4 159
Trapphus/port/entr	17 563	0
Dörrar och lås/porttele	5 311	24 900
VVS	37 894	14 957
Värmeanläggning/undercentral	12 201	0
Ventilation	11 605	81 551
Elinstallationer	29 483	3 812
Hissar	0	1 680
Fönster	10 367	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 017	8 177
Summa	**162 585**	**140 597**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	38 035
Ventilation	62 139	0
Elinstallationer	0	86 400
Tak	0	52 659
Fönster	268 273	111 215
Summa	**330 412**	**288 309**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	68 557	87 938
Uppvärmning	474 055	345 033
Vatten	95 909	66 732
Sophämtning/renhållning	69 198	50 100
Grovsopor	1 189	0
Summa	**708 907**	**549 804**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	5 456	57 193
Kabel-TV	6 783	8 656
Bredband	38 497	45 404
Fastighetsskatt	194 380	193 314
Summa	**245 117**	**304 566**

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 108	1 111
Inkassokostnader	978	1 385
Revisionsarvoden inkl. konsultationer	45 301	30 813
Styrelseomkostnader	14 989	5 760
Fritids och trivselkostnader	0	7 809
Föreningskostnader	4 204	80 974
Förvaltningsarvode enl avtal	82 839	79 695
Överlåtelsekostnad	6 018	3 676
Pantsättningskostnad	860	6 304
Administration	1 297	1 109
Konsultkostnader	10 488	7 033
Summa	**168 081**	**225 669**

Redovisat revisionsarvode inkluderar konsultationer.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	27 004	27 000
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	3 023
Övriga räntekostnader	0	206
Summa	**27 004**	**30 229**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 629 556	44 629 556
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**44 629 556**	**44 629 556**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 258 475	-9 746 374
Årets avskrivning	-509 310	-512 101
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 767 785**	**-10 258 475**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**33 861 772**	**34 371 082**
I utgående restvärde ingår mark med	*11 503 342*	*11 503 342*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 200 000	32 200 000
Taxeringsvärde mark	68 000 000	68 000 000
Summa	**100 200 000**	**100 200 000**

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 463	74 463
Inköp	614 518	0
Utgående anskaffningsvärde	**688 981**	**74 463**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-74 463	-70 491
Avskrivningar	0	-3 972
Utgående avskrivning	**-74 463**	**-74 463**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**614 518**	**0**

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	21 410	16 447
Transaktionskonto	194 236	619 666
Borgo räntekonto	773 178	971 352
Summa	**988 824**	**1 607 465**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	3 076	0
Förutbet försäkr premier	60 012	0
Förutbet kabel-TV	2 296	0
Förutbet bredband	9 012	0
Upplupna intäkter	1 389	635
Upplupna ränteintäkter	0	12 698
Summa	**75 785**	**13 333**

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-08-20	0,90 %	3 000 000	3 000 000
Summa			**3 000 000**	**3 000 000**
Varav kortfristig del			3 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	7 060	0
Uppl kostn el	6 661	0
Uppl kostnad Värme	54 962	0
Uppl kostn räntor	3 154	3 150
Uppl kostn vatten	14 109	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 789	0
Förutbet hyror/avgifter	432 862	426 907
Summa	**527 597**	**430 057**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 743 000	19 743 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

Underskrifter

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

Stockholm

Erik Niklas Kennwood Appelfeldt
Styrelseledamot

Ingegerd Marianne Wincrantz
Styrelseledamot

Mark Gordon Schumacher
Styrelseledamot

Sten Göran Edvard Hartog
Styrelseledamot

Thomas Valentin Jäderlund
Ordförande

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.05.2025 16:14

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 23.05.2025 17:53

DOCUMENT ID:
SJezbcfCWlx

ENVELOPE ID:
BJZWcfC-gx-SJezbcfCWlx

DOCUMENT NAME:
Bostadsrättsföreningen Västergötland 13, 769602-8682 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:
e9040f1fdddc6a49fe7b498c1cb88bdc58796df478668f0477f3fc731573e92c539f93f1bcc7d8fe96a2820f15754f6d3934babd89017ef01b26ac4847e87dc

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Thomas Valentin Jäderlund	**Signed**	**23.05.2025 17:56**	**eID**	**Swedish BankID**
thomas.jaderlund@hellstromlaw.com	Authenticated	23.05.2025 17:54	Low	IP: 37.247.5.245
2. Mark Gordon Schumacher	**Signed**	**23.05.2025 18:34**	**eID**	**Swedish BankID**
dr@markschumacher.se	Authenticated	23.05.2025 17:57	Low	IP: 104.28.31.64
3. Sten Göran Edvard Hartog	**Signed**	**24.05.2025 09:56**	**eID**	**Swedish BankID**
sten.hartog@gmail.com	Authenticated	23.05.2025 17:56	Low	IP: 217.213.137.90
4. Ingegerd Marianne Wincrantz	**Signed**	**24.05.2025 10:37**	**eID**	**Swedish BankID**
m_wincrantz@hotmail.com	Authenticated	24.05.2025 10:19	Low	IP: 37.247.5.232
5. Erik Niklas Kennwood Appelfeldt	**Signed**	**25.05.2025 20:49**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas@publicusadvokat.se	Authenticated	25.05.2025 20:49	Low	IP: 37.247.5.228
6. Mats Stefan Ekman	**Signed**	**26.05.2025 16:14**	**eID**	**Swedish BankID**
matz.ekman@lr-revision.se	Authenticated	26.05.2025 16:10	Low	IP: 185.176.246.107

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

LR Bostadsrättsrevision
Kompetens och engagemang

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 2024 – 31 december 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

HJMZcfA-lg-Syfzb9zA-el

LR Bostadsrättsrevision
Kompetens och engagemang

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 2024 – 31 december 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

HJMZcfA-lg-Syfzb9zA-el

SEALED BY Verified HJMZCFA-LG-SYFZB9ZA-EL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.05.2025 16:15

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 23.05.2025 17:53

DOCUMENT ID:
Syfzb9zA-el

ENVELOPE ID:
HJMZcfA-lg-Syfzb9zA-el

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024 Brf Västergötland 13.pdf
2 pages

SHA-512:
6f849ec29836032a3869b81a6f4ce4b2bfdf7c5374b226a483c74bbc36d1356c81f7eda918fa371b2e245dc55de049733da7ed0c3a8be9460ad53f42282557c5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Mats Stefan Ekman**	**Signed**	**26.05.2025 16:15**	**eID**	**Swedish BankID**
matz.ekman@lr-revision.se	Authenticated	26.05.2025 16:15	Low	IP: 185.176.246.107

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed