

Signera Årsredovisning 2022

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 163-arsredovisning-2022.pdf

Storlek: 166353 byte

Hashvärde SHA256:

a8598a53fd2dbd5379dde2d7f4a538a519ceaaaa454458e9ea40ff93a3a94f75

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

LARS-GÖRAN SVED 19551007-0179

Signerat med BankID 2023-04-19 15:28 Ref: 5bedbe77-4541-48c1-a52b-73cbaee0e3c6

VINCENT JÖNSSON

Signerat med BankID 2023-04-19 16:39 Ref: f1ddbada-ffc1-4951-80a7-b43d7e51c77c

ANDERS KNUTSSON

Signerat med BankID 2023-04-24 10:12 Ref: 895aa135-eb15-400a-9010-893237594ea4

Lars Roland Heickerö

Signerat med BankID 2023-04-25 18:36 Ref: 2c7fc00b-15ea-4d39-a55b-2224513ed0d1

FELICIA ENESTRÖM-ÖST

Signerat med BankID 2023-04-26 15:50 Ref: ec358e20-6d7a-4bb9-8f1d-3569569bed82

Årsredovisning

för

BRF Västergötland 10

769617-4544

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för BRF Västergötland 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Tomträtten Västergötland 10 ägs och förvaltas sedan 4 mars 2010 av Bostadsrättsföreningen Västergötland 10.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Grundfakta om föreningen

Föreningens fastighet med beteckningen Västergötland 10 och byggår 1863, förvärvades 2010-02-04.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret sedan 1 mars 2016.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetens totala yta uppgår till 538 kvm, vilka fördelar sig på 538 kvm bostäder och 0 kvm lokaler.

Lägenhetsfördelningen av de 12 st lägenheterna är som följer: Av föreningens 12 lägenheter är 11 upplåtna med bostadsrätt och en stycken är hyresrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6 st	6 st	0 st	0 st	0 st

Föreningen är inte momsregistrerad.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckning har skötts av Botema Fastighets Aktiebolag.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av styrelsen. Städning har skötts av Casselvik.

Föreningen har inga anställda och några styrelsearvoden har ej utgått.

Föreningen har bredbandsuppkoppling med fiber ansluten till Stockholms Stadsnät. Bredbandet tillåter internet, telefoni samt tv.

Väsentliga händelser under senaste decenniet

Under renovering av tvättstuga/innegård påträffades under 2016 tidigare okända konstruktionsbrister. Detta förde med sig betydligt större investeringar under 2017 och 2018 än planerat. Nya lån tecknades och avgifterna höjdes med 20%. En långsiktigt hållbar konstruktion säkerställdes därmed.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stambyte	2011-2012
Ny elcentral och elsystem	2011
Installation och anslutning fibernätverk	2012
Plåtslagning och tätning yttertak	2013
Justering av värmesystem och VVS	2013
Byte av ytterdörr	2014
Ommålning av trapphus	2015
Energieffektivisering av element	2016
Renovering av fasad, tak, fönster och skorsten	2016
Renovering av innergård samt tvättstuga/källare	2017-2018
Ovk och Energideklaration genomfördes	2021
Renovering av styrsystem för värme genomfördes	2022
Byte av torktumlare	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Renovering av styrsystem för värme genomfördes. Byte av undercentral och styrsystem. Ny torktumlare installerades.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 15 st. Av föreningens medlemslägenheter har 0 st överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning:

Anders Knutsson	Ledamot (Ordförande)
Lars Sved	Kassör
Vincent Jönsson	Sekreterare
Roland Heickerö	Ledamot
Ivar Sköldvall	Suppleant

Styrelsen har under perioden haft konstituerande styrelsemöte och tre ordinarie möten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Felicia Eneström-Öst Extern revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har fortsatt jobbat för att uppnå en god ekonomi i föreningen. Rörliga lån bands 2020 i fem år till betydligt lägre ränta. Avtal för teknisk förvaltning sades upp 2021.

Årets resultat

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultatrapporten.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under 2022.

Upplysning av negativt resultat

Föreningen erhöll ett underskott på grund av årets avskrivningar som uppgick till 231 385 kronor vilket påverkar resultatet negativt, samt att energipriserna har ökat.

Uppgiftsskyldighet

Föreningen betalar Tomträttsavgäld och avtalet är bundet fram till och med 2024-12-31 till en kostnad på 60 700 kronor per år.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1% av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 519 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens lån uppgick till 7 826 033 kr den 31/12 2022. Se not 9.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	551	550	571	592
Resultat efter finansiella poster	-233	-207	-185	-199
Soliditet (%)	49,0	50,0	50,0	50,0
Årsavgifter per kvm	981	981	981	981
Lån per kvm bostadsyta	16	16	16	16
Sparande per kvm totalyta*	102	0	0	0
Räntekänslighet*	14	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta*	327	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Årsavg per kvm bostadsyta

Föreningens totala Årsavgifter dividerat med bostadsytan.

(Under 2022 krediterades två avgifter vilket resulterat i lägre Årsavgift per kvm än tidigare år)

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen. Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja avgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Balkong	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 652	14 389 220	2 209 592	-8 455 941	-206 948	7 946 575
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-206 947	206 948	1
Förändring under året	4 781	0	0	0	-233 195	-228 414
Belopp vid årets utgång	15 433	14 389 220	2 209 592	-8 662 888	-233 195	7 718 162

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-8 662 888
årets förlust	-233 195
	-8 896 083

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 896 083
	-8 896 083

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	551 244	549 878
Övriga rörelseintäkter	2	22 770	23 498
Summa rörelseintäkter		574 014	573 376
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-281 645	-213 479
Driftskostnader	4	-155 374	-173 059
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-41 878	-52 659
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar	7	-231 385	-240 185
Summa rörelsekostnader		-710 283	-679 382
Rörelseresultat		-136 269	-106 006
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 926	-100 942
Summa finansiella poster		-96 926	-100 942
Resultat efter finansiella poster		-233 195	-206 948
Årets resultat		-233 195	-206 948

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

15 496 160

15 727 545

Summa materiella anläggningstillgångar

15 496 160

15 727 545

Summa anläggningstillgångar

15 496 160

15 727 545

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

102 506

0

Övriga fordringar

18 200

7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 312

22 250

Summa kortfristiga fordringar

143 018

22 257

Kassa och bank

Kassa och bank

153 001

271 409

Summa kassa och bank

153 001

271 409

Summa omsättningstillgångar

296 019

293 666

SUMMA TILLGÅNGAR

15 792 179

16 021 211

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 614 245

16 609 464

Summa bundet eget kapital

16 614 245

16 609 464

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-8 662 888

-8 455 941

Årets resultat

-233 195

-206 948

Summa ansamlad förlust

-8 896 083

-8 662 889

Summa eget kapital

7 718 162

7 946 575

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

6 734 283

7 109 033

Summa långfristiga skulder

6 734 283

7 109 033

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

1 091 750

800 000

Leverantörsskulder

19 376

30 192

Skatteskulder

35 736

34 656

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

192 872

100 755

Summa kortfristiga skulder

1 339 734

965 603

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 792 179

16 021 211

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-233 195	-206 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	231 385	240 185
Betald skatt	-17 113	993

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-18 923 34 230

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-102 506	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-62	-65
Förändring av leverantörsskulder	-10 816	20 038
Förändring av kortfristiga skulder	92 117	24 571

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-40 190 78 774

Investeringsverksamheten

Balkongavgift	4 782	4 760
---------------	-------	-------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

4 782 4 760

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-83 000	-86 057
--------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-83 000 -86 057

Årets kassaflöde

-118 408 -2 523

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	271 409	273 932
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

153 001 271 409

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Fastighetsförbättringar	2,00
Ombyggnation	5,00
Inventarier	10

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	484 558	484 557
Hyror bostäder	66 686	65 321
	551 244	549 878

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Internetabonemang	17 456	22 308
Överlåtelseavgift och pantavg.	714	1 190
Utdelning Brandkontoret	4 600	0
	22 770	23 498

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-93 672	-29 531
El	-42 728	-29 579
Värme	-91 418	-122 246
Vatten och avlopp	-41 739	-20 422
Sophämtning/renhållning	-12 088	-11 701
	-281 645	-213 479

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-27 000	-24 000
Övriga fastighetskostnader	-6 687	-6 025
Fastighetsförsäkring	-12 664	-12 292
Bredband	-30 096	-30 096
F-skötsel	0	-15 000
Fastighetsskatt	-18 228	-17 508
Tomträttsavgäld	-60 700	-60 700
Obl besiktningkost OVK,hiss	0	-2 250
Snöröjning	0	-5 188
	-155 375	-173 059

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-6 450	-6 000
Rådgivning	0	-4 500
Fastighetsförvaltning	-28 637	-34 812
Bankkostnader	-2 191	-2 847
Möteskostnader	-4 600	-4 500
	-41 878	-52 659

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode		0
		0

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-131 198	-131 198
Ombyggnad	-100 187	-108 987
	-231 385	-240 185

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	13 119 805	13 119 805
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	13 119 805	13 119 805
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 311 996	-1 180 798
Årets avskrivningar enligt plan	-131 198	-131 198
Utgående avskrivning enligt plan	-1 443 194	-1 311 996
Planenligt restvärde vid årets slut	11 676 611	11 807 809
Taxeringsvärde		
Byggnad	8 200 000	5 800 000
Mark	16 600 000	11 600 000
	24 800 000	17 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	24 800 000	17 400 000
Lokaler	0	0
	24 800 000	17 400 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	5 097 353	5 097 353
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	5 097 353	5 097 353
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 177 617	-1 068 630
Årets avskrivningar enligt plan	-100 187	-108 987
Utgående avskrivning enligt plan	-1 277 804	-1 177 617
Planenligt restvärde vid årets slut	3 819 549	3 919 736
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	11 676 611	11 807 809
Ombyggnad	3 819 549	3 919 736
	15 496 160	15 727 545

Not 9 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,21	2026-09-30	2 515 924	2 595 924
Stadshypotek	3,59	2023-03-01	800 000	800 000
Stadshypotek	1,500	2023-01-30	291 750	294 750
Stadshypotek	1,100	2025-09-30	4 218 359	4 218 359
			7 826 033	7 909 033
Kortfristig del av långfristig skuld			1 091 750	800 000

Lån som löper ut inom 1 år efter balansdagen klassificeras som kortfristiga men planeras att förlängas.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 408 000 8 408 000	8 408 000 8 408 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Anders Knutsson

Vincent Jönsson

Lars Sved

Roland Heickerö

Min revisionsberättelse har lämnats

Felicia Eneström-Öst
Revisor