

Signera Årsredovisning 2024 BRF Västergötland 10

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-2024-brf-vastergotland-10.pdf

Storlek: 168734 byte

Hashvärde SHA256:

e4c45f8ee00b201b510b9f866c250cd3a5ef8280bfffba4f02624ea25c497a67

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

Signerat med BankID 2025-04-15 15:41 Ref: 019639ae-da91-7499-881f-153020009e10

ANDERS KNUTSSON

Signerat med BankID 2025-04-15 19:55 Ref: 01963a97-ad2c-7ec2-8735-4d0a65d7ef83

VINCENT JÖNSSON

Signerat med BankID 2025-04-16 08:12 Ref: 01963d3a-4fd8-7039-a6d4-5c503b728bb7

Lars Roland Heickerö

Signerat med BankID 2025-04-19 17:42 Ref: 01964eb6-5d8e-7826-a895-80dba23ecf87

FELICIA B M ENESTRÖM-ÖST

Signerat med BankID 2025-04-22 10:06 Ref: 01965c88-fb22-709f-8546-c6c09a267d3e

Årsredovisning

för

BRF Västergötland 10

769617-4544

Räkenskapsåret

2024

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 2024.

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 12 upplåtna med bostadsrätt.

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 Bredband2. Bredbandet tillåter internet, telefoni samt tv. Föreningen har en underhållsplan.

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. 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
Byte av en tvättmaskin	2024
Ny cirkulationspump för värmesystemet	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningens hyreslägenhet har sålts och delat av likviden användes dels till att amortera av rörliga lån. Resterande del placerades på räntebärande konto tills fasta lån kan lösas. Cirkulationspump för värmesystemet byttes ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 16 st. Av föreningens medlemslägenheter har 2 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 15 maj 2024.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	555	598	569	550
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-280	-95	-233	-207
Soliditet (%)	62,8	48,9	49,0	50,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	1 032	1 093	1 016	981
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	12 220	15 679	15 840	16 010
Skuldsättning per kvm totalyta*	12 220	14 396	14 547	0
Sparande per kvm (kr)*	178	244	102	0
Räntekänslighet (%)*	12	14	14	0
Energikostnad (kr)*	355	291	327	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	99	87	87	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

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 balansomslutning

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Styrelsen har fortsatt jobbat för att uppnå en god ekonomi i föreningen.

Den hyreslägenhet som föreningen innehaft, har sålts under året. Detta medför en väsentlig förbättring av föreningens ekonomiska status. Vilket får full effekt på nyckeltalen under 2025 och 2026.

Årets resultat

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

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade 1 januari 2024.

Upplysning av negativt resultat

Det negativa resultatet härstammar endast från de lagstadgade avskrivningar som görs, men som endast är en bokföringsmässig post och inte avspeglas i en verklig kostnad. Således föranleder inte detta någon åtgärd från styrelsens sida.

Uppgiftsskyldighet

Föreningen betalar Tomträttsavgäld och avtalet är bundet fram till och med 2024-12-31 till en kostnad på 60 700 kronor per år. Tomträttsavgälden kommer från och med 1 januari 2025 stegvis, under fem år, stiga till 136 700. En nivå som är 76.700 kr högre än dagens.

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 1 630 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens lån uppgick till 6 574 283 kr den 31/12 2024. Se not 9.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp. av föreg. års resultat	Förändring Under året	Totalt
Balkong	20 263	0	6 150	26 413
Medlemsinsatser	14 389 220	0	1 276 000	15 665 220
Upplåtelseavgift	2 209 592	0	2 894 000	5 103 592
Fond för yttre underhåll	0	0	24 800	24 800
Ansamlad förlust	-8 896 083	-94 610	-24 800	-9 015 493
Årets resultat	-94 610	94 610	-279 760	-279 760
Belopp vid årets utgång	7 628 382	0	3 896 390	11 524 772

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-9 015 493
årets förlust	-279 760
	-9 295 253

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	24 800
i ny räkning överföres	-9 320 053
	-9 295 253

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	555 185	597 818
Övriga rörelseintäkter	2	6 433	25 949
Summa rörelseintäkter		561 618	623 767
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-283 663	-171 216
Driftskostnader	4	-148 279	-152 699
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-136 195	-39 235
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar	7	-231 385	-231 385
Summa rörelsekostnader		-799 522	-594 534
Rörelseresultat		-237 904	29 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 172	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 028	-123 888
Summa finansiella poster		-41 856	-123 842
Resultat efter finansiella poster		-279 760	-94 610
Årets resultat		-279 760	-94 610

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 033 390	15 264 775
Summa materiella anläggningstillgångar		15 033 390	15 264 775
Summa anläggningstillgångar		15 033 390	15 264 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		97 106	105 786
Övriga fordringar		1 287	6 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 835	19 911
Summa kortfristiga fordringar		129 228	132 015
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 199 307	209 419
Summa kassa och bank		3 199 307	209 419
Summa omsättningstillgångar		3 328 535	341 434
SUMMA TILLGÅNGAR		18 361 925	15 606 209

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 795 225	16 619 075
Fond för yttre underhåll		24 800	0
Summa bundet eget kapital		20 820 025	16 619 075
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 015 493	-8 896 083
Årets resultat		-279 760	-94 610
Summa ansamlad förlust		-9 295 253	-8 990 693
Summa eget kapital		11 524 772	7 628 382
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 275 924	6 654 283
Summa långfristiga skulder		2 275 924	6 654 283
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 298 359	1 091 000
Leverantörsskulder		51 448	16 334
Skatteskulder		19 560	19 068
Övriga skulder		60	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		191 802	197 142
Summa kortfristiga skulder		4 561 229	1 323 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 361 925	15 606 209

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-279 760	-94 610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		231 385	231 385
Betald skatt		5 523	-4 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-42 852	131 989
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 680	-3 280
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 924	2 401
Förändring av leverantörsskulder		35 114	-3 042
Förändring av kortfristiga skulder		-5 281	4 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-15 263	132 338
Investeringsverksamheten			
Balkongavgift		6 150	4 830
Försäljning av bostadsrätt		4 170 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		4 176 150	4 830
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-1 171 000	-80 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 171 000	-80 750
Årets kassaflöde		2 989 887	56 418
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		209 419	153 001
Likvida medel vid årets slut		3 199 306	209 419

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

	2024	2023
Årsavgifter	534 814	508 786
Hyror bostäder	0	58 034
Internetabonemang	20 251	30 998
	555 065	597 818

I årsavgifterna ingår kostnader för värme, vatten och sophantering.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pantavg.	2 173	0
Övriga ersättningar och intäkter	0	16 190
Utdelning Brandkontoret	4 260	4 000
Erhållna statliga bidrag	0	5 759
	6 433	25 949

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-75 044	0
El	-25 830	-28 307
Värme	-126 121	-97 416
Vatten och avlopp	-38 795	-31 036
Sophämtning/renhållning	-17 873	-14 456
	-283 663	-171 215

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-27 000	-27 875
Övriga fastighetskostnader	-8 879	-1 697
Fastighetsförsäkring	-14 023	-13 263
Bredband	-18 117	-30 096
Fastighetsskatt	-19 560	-19 068
Tomträttsavgäld	-60 700	-60 700
	-148 279	-152 699

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-6 250	-6 750
Rådgivning	-84 840	0
Fastighetsförvaltning	-30 996	-29 100
Bankkostnader	-4 935	-3 385
Möteskostnader	-8 994	0
	-136 015	-39 235

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	0	0
	0	0

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-131 198	-131 198
Ombyggnad	-100 187	-100 187
	-231 385	-231 385

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-1 574 392	-1 443 194
Årets avskrivningar enligt plan	-131 198	-131 198
Utgående avskrivning enligt plan	-1 705 590	-1 574 392
Planenligt restvärde vid årets slut	11 414 215	11 545 413
Taxeringsvärde		
Byggnad	8 200 000	8 200 000
Mark	16 600 000	16 600 000
	24 800 000	24 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	24 800 000	24 800 000
Lokaler	0	0
	24 800 000	24 800 000
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	-1 377 991	-1 277 804
Årets avskrivningar enligt plan	-100 187	-100 187
Utgående avskrivning enligt plan	-1 478 178	-1 377 991
Planenligt restvärde vid årets slut	3 619 175	3 719 362
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	11 414 215	11 545 413
Ombyggnad	3 619 175	3 719 362
	15 033 390	15 264 775

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

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,21	2026-09-30	2 355 924	2 435 924
Stadshypotek	5,09	2024-03-01	0	800 000
Stadshypotek	5,09	2024-02-02	0	291 000
Stadshypotek	1,100	2025-09-30	4 218 359	4 218 359
			6 574 283	7 745 283
Kortfristig del av långfristig skuld			4 298 359	1 091 000

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

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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