

Signera Årsredovisning 2023 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-2023-brf-vastergotland-10.pdf

Storlek: 167499 byte

Hashvärde SHA256:

21043835e049195ee9c89c94ce0855b931bbc0faef4b991f1ed58c6bc874923a

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 5:

VINCENT JÖNSSON

Signerat med BankID 2024-04-29 10:03 Ref: 67d79b4f-d482-4983-9dea-227ac8d51f99

LARS-GÖRAN SVED

Signerat med BankID 2024-04-29 12:49 Ref: 18ca18d8-2f90-4c18-8dad-d1ffceb19a00

ANDERS KNUTSSON

Signerat med BankID 2024-04-30 18:48 Ref: c7fc9f1c-ccca-462c-9c9b-ead482d24208

Lars Roland Heickerö

Signerat med BankID 2024-05-02 06:57 Ref: 2f927318-d58d-4c2e-a6d0-d43238deb294

FELICIA B M ENESTRÖM-ÖST

Signerat med BankID 2024-05-02 13:10 Ref: fb113f50-4165-4a53-a165-86391c2bb1f5

Årsredovisning

för

BRF Västergötland 10

769617-4544

Räkenskapsåret

2023

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 2023.

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. 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. 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 yttedörr	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

Föreningens hyreslägenhet har förberetts för försäljning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 15 st. Av föreningens medlemslägenheter har 1 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 3 maj 2023.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	598	569	550	571
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-95	-233	-207	-185
Soliditet (%)	48,9	49,0	50,0	50,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	1 093	1 016	981	981
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	15 679	15 840	16 010	16 200
Skuldsättning per kvm totalyta*	14 396	14 547	0	0
Sparande per kvm (kr)*	244	102	0	0
Räntekänslighet (%)*	14	14	0	0
Energikostnad (kr)*	291	327	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	87	87	0	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. 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 ökade med 5% i januari 2023.

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.

Den hyreslägenhet som föreningen innehåft, har avträtts av hyresgästen och kommer att säljas under nästkommande period. Detta kommer att medföra en väsentlig förbättring i föreningens ekonomiska status.

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 1 589 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens lån uppgick till 7745 283 kr den 31/12 2023. Se not 9.

Förändringar i eget kapital

	Balkong	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 433	14 389 220	2 209 592	-8 662 888	-233 195	7 718 162
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-233 195	233 195	0
Förändring under året	4 830	0	0	0	-94 610	-89 780
Belopp vid årets utgång	20 263	14 389 220	2 209 592	-8 896 083	-94 610	7 628 382

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-8 896 083
årets förlust	-94 610
	-8 990 693

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	24 800
i ny räkning överföres	-9 015 493
	-8 990 693

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	597 818	568 700
Övriga rörelseintäkter	2	25 949	5 314
Summa rörelseintäkter		623 767	574 014
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-171 216	-281 645
Driftskostnader	4	-152 699	-155 374
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-39 235	-41 878
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar	7	-231 385	-231 385
Summa rörelsekostnader		-594 534	-710 283
Rörelseresultat		29 232	-136 269
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 888	-96 926
Summa finansiella poster		-123 842	-96 926
Resultat efter finansiella poster		-94 610	-233 195
Årets resultat		-94 610	-233 195

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

15 264 775

15 496 160

Summa materiella anläggningstillgångar

15 264 775

15 496 160

Summa anläggningstillgångar

15 264 775

15 496 160

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

105 786

102 506

Övriga fordringar

6 318

18 200

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 911

22 312

Summa kortfristiga fordringar

132 015

143 018

Kassa och bank

Kassa och bank

209 419

153 001

Summa kassa och bank

209 419

153 001

Summa omsättningstillgångar

341 434

296 019

SUMMA TILLGÅNGAR

15 606 209

15 792 179

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 619 075

16 614 245

Summa bundet eget kapital

16 619 075

16 614 245

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-8 896 083

-8 662 888

Årets resultat

-94 610

-233 195

Summa ansamlad förlust

-8 990 693

-8 896 083

Summa eget kapital

7 628 382

7 718 162

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

6 654 283

6 734 283

Summa långfristiga skulder

6 654 283

6 734 283

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

1 091 000

1 091 750

Leverantörsskulder

16 334

19 376

Skatteskulder

19 068

35 736

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

197 142

192 872

Summa kortfristiga skulder

1 323 544

1 339 734

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 606 209

15 792 179

Kassaflödesanalys

Not 2023-01-01 2022-01-01
 -2023-12-31 -2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-94 610	-233 195
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	231 385	231 385
Betald skatt	-4 786	-17 113

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

131 989 -18 923

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-3 280	-102 506
Förändring av kortfristiga fordringar	2 401	-62
Förändring av leverantörsskulder	-3 042	-10 816
Förändring av kortfristiga skulder	4 270	92 117

Kassaflöde från den löpande verksamheten

132 338 -40 190

Investeringsverksamheten

Balkongavgift	4 830	4 782
---------------	-------	-------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

4 830 4 782

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-80 750	-83 000
--------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-80 750 -83 000

Årets kassaflöde

56 418 -118 408

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	153 001	271 409
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

209 419 153 001

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

	2023	2022
Årsavgifter	508 786	484 558
Hyror bostäder	58 034	66 686
Internetabonemang	30 998	17 456
	597 818	568 700

I årsavgifterna ingår kostnader för värme, vatten och sophantering.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pantavg.	0	714
Övriga ersättningar och intäkter	16 190	0
Utdelning Brandkontoret	4 000	4 600
Erhållna statliga bidrag	5 759	0
	25 949	5 314

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer	0	-93 672
El	-28 307	-42 728
Värme	-97 416	-91 418
Vatten och avlopp	-31 036	-41 739
Sophämtning/renhållning	-14 456	-12 088
	-171 215	-281 645

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-27 875	-27 000
Övriga fastighetskostnader	-1 697	-6 687
Fastighetsförsäkring	-13 263	-12 664
Bredband	-30 096	-30 096
Fastighetsskatt	-19 068	-18 228
Tomträttsavgäld	-60 700	-60 700
	-152 699	-155 375

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-6 750	-6 450
Fastighetsförvaltning	-29 100	-28 637
Bankkostnader	-3 385	-2 191
Möteskostnader	0	-4 600
	-39 235	-41 878

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	0	0
	0	0

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-131 198	-131 198
Ombyggnad	-100 187	-100 187
	-231 385	-231 385

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-1 443 194	-1 311 996
Årets avskrivningar enligt plan	-131 198	-131 198
Utgående avskrivning enligt plan	-1 574 392	-1 443 194
Planenligt restvärde vid årets slut	11 545 413	11 676 611
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	-1 277 804	-1 177 617
Årets avskrivningar enligt plan	-100 187	-100 187
Utgående avskrivning enligt plan	-1 377 991	-1 277 804
Planenligt restvärde vid årets slut	3 719 362	3 819 549
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	11 545 413	11 676 611
Ombyggnad	3 719 362	3 819 549
	15 264 775	15 496 160

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,21	2026-09-30	2 435 924	2 515 924
Stadshypotek	5,09	2024-03-01	800 000	800 000
Stadshypotek	5,09	2024-02-02	291 000	291 750
Stadshypotek	1,100	2025-09-30	4 218 359	4 218 359
			7 745 283	7 826 033
Kortfristig del av långfristig skuld			1 091 000	1 091 750

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

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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