

Årsredovisning
för
BRF Västergötland 10

769617-4544

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för BRF Västergötland 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 samt städning har skötts av Casselviks Fastighetservice AB.

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.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd	År
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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Genomförd åtgärd

Renovering av tvättstuga och innegård slutförd, besiktigad och avslutad.

Arbetet med att avsluta tidigare framställd underhållsplan fortsatte under 2019. Under renovering av tvättstuga/innegård påträffades under 2016 tidigare okända konstruktionsbrister vilket gjorde nödvändigt en mer grundligare renovering än tidigare planerat i underhållsplan. Detta förde med sig ytterligare investeringar under 2017 och 2018. Detta för att säkerställa en långsiktigt hållbar konstruktion.

Styrelsen har under 2019 arbetat fram och beslutat om nya stadgar i föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 17 st. Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtit under året.

Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning:

Anders Knutsson	Ledamot (Ordförande)
Linn Fijal	Ledamot
Vincent Jönsson	Ledamot
Roland Heickerö	Ledamot

Styrelsen har under perioden från föregående års årsstämma haft 4 protokollförda styrelsemöten. Utöver detta har styrelsen haft kontakt per e-post och telefon.

Firmatecknare

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

Revisor

Beatriz Pereira Extern revisor

Stämmor

Extra stämma hölls 9 Oktober 2019. Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 Augusti 2019.

Föreningens ekonomi

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

Årets resultat

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

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under 2019. För lägenheter med balkong har en extra avgift börjat tas ut för framtida underhållsarbeten.

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 1377 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.
Föreningens lån uppgick till 8 081 416 kr den 31/12 2019. Se not 9.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	592	511	447	454
Resultat efter finansiella poster	-199	-658	-2 375	-3 275
Soliditet (%)	50,0	50,0	53,0	68,0
Årsavgifter per kvm	981	917	736	818
Lån per kvm bostadsyta	16	17	14	11

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Balkong	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	14 389 220	2 209 592	-7 414 454	-657 733	8 526 625
Disp av föreg års resultat				-657 733	657 733	0
Förändring under året	233				-198 647	-198 414
Belopp vid årets utgång	233	14 389 220	2 209 592	-8 072 187	-198 647	8 328 211

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-8 072 186
årets förlust	-198 647
	-8 270 833

behandlas så att

i ny räkning överföres	-8 270 833
	-8 270 833

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	567 858	491 731
Övriga rörelseintäkter	2	32 000	19 552
Summa rörelseintäkter		599 858	511 283
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-189 759	-492 972
Driftskostnader	4	-175 397	-186 172
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-74 106	-125 679
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar	7	-240 187	-240 187
Summa rörelsekostnader		-679 448	-1 045 010
Rörelseresultat		-79 590	-533 727
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 057	-124 006
Summa finansiella poster		-119 057	-124 006
Resultat efter finansiella poster		-198 647	-657 733
Årets resultat		-198 647	-657 733

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	16 207 915	16 448 102
Summa materiella anläggningstillgångar		16 207 915	16 448 102
Summa anläggningstillgångar		16 207 915	16 448 102
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		755	2 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 117	34 694
Summa kortfristiga fordringar		40 872	37 209
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		316 185	568 791
Summa kassa och bank		316 185	568 791
Summa omsättningstillgångar		357 057	606 000
SUMMA TILLGÅNGAR		16 564 972	17 054 102

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 599 044	16 598 812
Summa bundet eget kapital		16 599 044	16 598 812
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 072 186	-7 414 453
Årets resultat		-198 647	-657 733
Summa ansamlad förlust		-8 270 833	-8 072 186
Summa eget kapital		8 328 211	8 526 626
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 081 416	8 365 492
Summa långfristiga skulder		8 081 416	8 365 492
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		35 498	45 657
Skatteskulder		32 568	31 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 279	84 503
Summa kortfristiga skulder		155 345	161 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 564 972	17 054 102

Noter

Redovisningsprinciper

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

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

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

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	484 558	453 277
Hyror bostäder	83 300	38 454
	567 858	491 731

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Internetabonemang	24 167	19 097
Överlåtelseavgift och pantavg.	1 593	455
Övriga ersättningar och intäkter	6 240	0
	32 000	19 552

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-47 376	-353 712
El	-20 387	-20 944
Värme	-95 832	-91 971
Vatten och avlopp	-18 171	-17 837
Sophämtning/renhållning	-7 993	-8 508
	-189 759	-492 972

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-22 500	-24 375
Övriga fastighetskostnader	-11 231	-993
Fastighetsförsäkring	-11 846	-11 784
Bredband	-30 096	-51 651
F-skötsel	-22 500	-20 625
Fastighetskatt	-16 524	-16 044
Tomträttsavgäld	-60 700	-60 700
	-175 397	-186 172

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-6 513	-5 513
Rådgivning	-21 866	-56 428
Fastighetsförvaltning	-34 124	-33 376
Bankkostnader	-2 583	-14 547
Lagfart/inteckningskostnader	0	-11 875
Föreningsavgift	-4 020	-3 940
Möteskostnader	-5 000	0
	-74 106	-125 679

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	0	0
	0	0

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-131 200	-131 200
Ombyggnad	-108 987	-108 987
	-240 187	-240 187

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-918 400	-787 200
Årets avskrivningar enligt plan	-131 200	-131 200
Utgående avskrivning enligt plan	-1 049 600	-918 400
Planenligt restvärde vid årets slut	12 070 205	12 201 405
Taxeringsvärde		
Byggnad	5 800 000	5 000 000
Mark	11 600 000	8 200 000
	17 400 000	13 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	17 400 000	13 200 000
Lokaler	0	0
	17 400 000	13 200 000
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	-850 656	-741 669
Årets avskrivningar enligt plan	-108 987	-108 987
Utgående avskrivning enligt plan	-959 643	-850 656
Planenligt restvärde vid årets slut	4 137 710	4 246 697
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	12 070 205	12 201 405
Ombyggnad	4 137 710	4 246 697
	16 207 915	16 448 102

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,400	2020-03-05	2 099 530	2 099 530
Stadshypotek	1,400	2020-03-04	508 000	508 000
Stadshypotek	1,470	2021-09-30	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek	1,590	2022-06-01	800 000	800 000
Stadshypotek	1,400	2020-01-30	500 000	500 000
Stadshypotek	1,400	2020-03-19	300 000	500 000
Stadshypotek	1,450	2020-01-30	300 000	300 000
Stadshypotek	1,400	2020-01-27	448 886	482 962
Stadshypotek	1,400	2020-02-13	425 000	475 000
			8 081 416	8 365 492
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	8 408 000	8 408 000
	8 408 000	8 408 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm


Anders Knutsson



Vincent Jönsson


Linn Fijal


Roland Heickerö

Min revisionsberättelse har lämnats *den 30 maj 2020.*

Beatriz Pereira
Revisor



Revisionsberättelse 2019

Till Årsstämman i Brf Västergötland 10

Org. nr. 769617-4544

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Västergötland 10 för räkenskapsåret 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 2020-05-30



Beatriz Pereira