



Brf Västra Linnéstaden

ÅRSREDOVISNING 2021



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Västra Linnéstaden
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen förvärvade den 31 oktober 2001 fastigheten Masthugget 1:7 i Göteborgs kommun. På fastigheten färdigställdes under 2003 ett flerbostadshus på totalt 11 328 kvm i 6-8 våningar med totalt 81 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 8 107 kvm. I fastigheten finns också två lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 311 kvm. Föreningen innehar garage med 37 platser.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 133 personer och vid bokslutsdagen uppgick antalet till 134 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser skett (föregående år 5). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

En fortsatt påminnelse om, att enskild hemförsäkring, som är ett måste för varje bostadsrättsinnehavare, inte behöver ha något extra bostadsrättstillägg. Detta täcks av den gemensamma försäkringen.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
19	23	34	5	81

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
2	37

Total bostadsarea 8 107 m²
Total lokalarea 311 m²

Årets taxeringsvärde 284 826 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 284 826 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Armans Bistro & Coffee	104	2025-08-01
Salong San Tropez Wig House AB	207	2023-11-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen har ett avtal med Riksbyggen avseende ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning. Detta gäller fram till 31 december 2023. Även övriga avtal av vikt har fortsatt att gälla eller har förlängts, vilket även gäller den försäkring för fastigheten som vi tecknat hos Länsförsäkringar.

Styrelse

Efter årsstämman och påföljande konstituerande styrelsemöte den 3 juni 2021 har styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Rydin Schill	Ordförande	Stämman	2022
Torgny Bergh	Vice ordförande	Stämman	2023
Tobias Bende	Sekreterare	Stämman	2022
Inger Asp	Ekonomiansvarig	Stämman	2023
Sean Hoang	Ledamot	Stämman	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Kramarz	Suppleant	Stämman	2022
Jonas Westerlind	Suppleant	Stämman	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Leif Jonsson	Förtroendevald revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Extra stämma 22 september 2021

Valberedning	Utsedd av kommentar
Bengt Olof Fredriksson, sammankallande	Stämman
Hans Larsson	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Granskning av föreningens räkenskaper har utförts av auktoriserad revisor Sara Ryfors från revisionsbyrån KPMG och medlemsrevisor Leif Jonsson.

Efter att föreningens auktoriserade revisor sagt upp sitt avtal med Riksbyggen fr o m 2021-09-30, höll föreningen en Extra Stämma den 22 september och valde ny auktoriserad revisor (KPMG).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Frivilligt kapitaltillskott, avgifter kapital och drift

Föreningen genomförde under 2008 en stadgeändring som medförde att enskilda medlemmar ges möjlighet att, helt eller delvis, amortera sin andel av bostadsrätts-föreningens lån och på så sätt sänka sina månatliga nettokostnader. Ingen av föreningens medlemmar utnyttjade denna möjlighet under 2021. Sammantaget har 44 medlemmar, helt eller delvis, betalat in frivilligt kapitaltillskott sedan möjligheten till detta infördes.

Årsavgiften är sedan 2009 uppdelad i en driftsdel och en kapitaldel, där de som har gjort ett frivilligt kapitaltillskott motsvarande 100 % enbart betalar driftsdelen. Den sammanlagda avgiften för drift och kapital var från år 2003 då föreningen bildades och fram till år 2014 oförändrad. Från 2015 har avgiften för drift årligen höjts för att täcka beräknade kostnadshöjningar. När det har bedömts lämpligt har avgiften för kapital sänkts. För 2022 höjs avgiften för drift med 5 %. Även den avgift för kapital som tagits ut under andra halvåret 2021 höjs med 5 %. På helårsbasis ger det en sänkning av avgiften för kapital 2022 jämfört med avgiften för 2021. Det innebär att under 19 år har kostnaderna för drift ökat med 2,6 % per år medan kostnaderna för kapital har sänkts med 3,5 % per år.

Reparationer, underhållsplan och underhållsfond

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 750 tkr och planerat underhåll för 864 tkr.

Under 2020 avstod vi, med något undantag, från underhållsspolning av avloppsrör på grund av pandemin. De uppskjutna spolningarna har gjorts under hösten 2021. Målningsarbeten och ett antal andra underhållsarbeten har gjorts och görs för att hålla fastigheten fräsch. Vi byter också succesivt ut glödlampor mot LED-lampor vilket fått en signifikant effekt på vår elförbrukning.

Varje år avsätts medel till en *underhållsfond*, som nu uppgår till 3 263 821 kr. Vår ambition är att vi inte ska behöva teckna nya banklån utan att samtliga underhållsarbeten skall vara finansierade i förväg genom avsättningar till fonden. Ambitionen är också att likviditet ska vara tillgänglig när underhållsarbeten utförs.

Föreningens *underhållsplan* används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Den underhållsplan som togs fram under 2007 uppdateras varje år med identifierade nödvändiga underhållsarbeten för de kommande 30 åren, vilken är den tidshorisont som styrelsen arbetar med. Denna långa tidshorisont innebär att de årliga förväntade underhållskostnaderna nu är väsentligt högre än under de första åren då fastigheten var ny. Detta leder till behov av högre avsättningar till underhållsfonden och högre avgifter har tillämpats från år 2015. Årets avsättning på 900 000 kr är en höjning med 100 000 kr från föregående år. Avsättningen till fonden kommer fortsatt att långsamt höjas under några år framöver för att nå den nivå som bedöms motsvara det årliga långsiktiga underhållsbehovet.

Under året har vi bytt vårt passersystem vilket varit ett omfattande arbete. Ett större arbete i undercentralen för fjärrvärmesystemet har också skett i år. Installation av smutsfilter och avgasningsanläggning bör ge bättre effekt till radiatorerna och därmed bättre uppvärmning. Expansionskärlet är utbytt till ett säkrare system med öppen tryckhållning. Fläkten till garaget slutade fungera och en ny har installerats.

Flera större underhållsarbeten planeras under de kommande fem åren. Komplettering av målning av fasader, balkonger, terrasser samt fönster liksom en hel del mindre målningsarbeten inomhus ska göras. Åtgärder såsom byte och/eller renovering av fläktar och datorisering av styr- och reglerenhet för luftbehandlingen är inplanerade, liksom också byte av cirkulationspumpar för vatten och värme. Dessutom kommer ett mer omfattande arbete med hissarna att påbörjas. Den totala kostnaden under 2022–2026, i 2021 års prisläge beräknas till 6,3 MSEK, dvs 1,3 MSEK i genomsnitt per år. Den i underhållsplanen budgeterade kostnaden för 2022 uppgår till cirka 0,4 MSEK.

Inom den närmaste 10-årsperioden beräknas, förutom det omfattande arbetet med hissarna, även yttertaken att behöva åtgärdas. Framförallt vad gäller hissarna är det svårt att bedöma när under perioden som detta arbete kommer att utföras. De årliga underhållskostnaderna prognostiseras därför även för de kommande 30 åren till 1,3 MSEK per år i 2021 års kostnadsläge.

SR

Säkerhet

Föreningen ser fortlöpande över säkerhetsåtgärder för att bland annat minska risken att obehöriga ska kunna ta sig in i fastigheten. Det förstärkta skalskyddet till entréer och garage har hittills visat sig vara effektivt. Styrelsen gör fortlöpande översyn av brandskyddet och i det sammanhanget är det värt att påminna om att trappuppgångarna och garageplatserna skall hållas helt fria från dörmattor, barnvagnar och allehanda prylar.

Hissar: Ett tilläggsavtal med KONE hissar, KONE Care 24/7, har tecknats under året och innebär att hissarna kommer förse med sensorer som automatiskt ger signaler till KONE om eventuella fel i hissarnas driftsystem. Det skall resultera i bättre förebyggande service och färre hisstopp.

Lokalhyresgäster

Föreningen gav under februari och mars en hyresrabatt på 24 428 kr till en av våra lokalhyresgäster. 50 procent av detta belopp erhöles sedan enligt Förordningen (2021:273) som statligt stöd för rabatt till vissa lokalhyresgäster. Föreningens utgifter för hyresrabatt uppgick således efter statligt bidrag till 12 214 kr.

Årets resultat

När det gäller årets resultat så har verksamheten visat överskott av kapital, medan driften visade på underskott. Uppställningen nedan visar på resultatet uppdelat på de olika verksamhetsgrenarna.

Årets resultat	-512 731 kr
Avsättning till underhållsfond	-900 000 kr
Inspråktagande av underhållsfond	863 699 kr
Årets resultat efter fondförändring	-549 032 kr
Varav resultat drift	- 666 706 kr
Varav resultat kapital	117 674 kr

Styrelsen har beslutat att överskottet på kapitaldelen, skall utnyttjas för extra amortering av fastighetslån.

Byggnadens anskaffningsvärde är 163 703 000 kr. Styrelsen gör den bedömningen att med nuvarande underhållsnivå och med den ambitiösa långsiktiga underhållsplan som antagits, har byggnaden en ekonomisk livslängd som överstiger 200 år. Styrelsen har därför beslutat att tills vidare besluta tillämpa en avskrivningstid på 200 år. Härigenom uppgår det årliga avskrivningsbeloppet till 0,5 procent av det ursprungliga anskaffningsvärdet.

Medlemsinformation

Föreningens bastu/relaxavdelning, biljard- och bordtennisrum samt gym är mycket omtyckta och vanligtvis välbesökta. Utrustningen i träningslokalen byts i takt med förslitning. Under året har bl a en ny crosstrainer köpts in. Även under delar av 2021 har den pågående pandemin krävt vissa restriktioner för användande av lokalerna. Dock har det hela året varit möjligt att utnyttja dessa om än ibland i begränsad omfattning.

På gården finns sandlåda för de små och boulebana för vuxna. Några föräldrar har införskaffat och sköter en lekstuga.

Gästlägenheten och dess inventarier är i gott skick och den är normalt mycket eftertraktad. Under 2020 minskade uthyrning till endast 72 gästnätter. Under andra halvåret 2021 har vi sett en ökning igen och hade under året 141 gästnätter. Regler för användande av lokalen finns på föreningens hemsida.

Vinterträdgården var uthyrd vid 35 tillfällen under 2021. Dessa tillfällen var till större delen förlagda till andra halvan av året eftersom det från januari fram till 1 juli endast fick vistas max 8 personer vid samma tillfälle i lokalen på grund av pandemin. Vinterträdgården används även för styrelsens sammanträden och kan också hyras av vår grannförening, Brf Plantagegatan 13–15. Regler för användande av lokalen finns även här på föreningens hemsida.

Föreningen förfogar över en välutrustad tvättstuga med 2 nya, energieffektiva tvättmaskiner och en energieffektiv torktumlare med god kapacitet. Endast 1 bokning i taget av samma lägenhet. Regelverket för tvättstugans användning finns på föreningens hemsida.

Sopanläggningen fungerar i allt väsentligt väl och avskiljandet av returprodukter från restsopor fungerar successivt allt bättre. Sortering av matavfall har blivit viktigare på grund av miljöskäl, men även ekonomiska orsaker bidrar. Utrustning för att göra det möjligt att separera matavfall finns tillgänglig för alla. För att inte större föremål skall blockera åtkomst i återvinningsrummet utan underlätta att göra sig av med dem hyrde vi sopcontainer för julgranar i januari, för grovsopor i maj och i oktober. Skall vi också i fortsättningen kunna vara stolta över anläggningen krävs fortsatta insatser och att vi hjälps åt att ytterligare förbättra den ordning och reda som skall gälla på en sopsorteringsanläggning. Sortering av hushållssopor kan dock bli bättre.

I fastigheten finns 37 garageplatser. Platserna är biutor som tillhör föreningen. Åtkomst till garageplats, som är mycket eftertraktad, regleras genom en kölista. Under 2021 har inga platser blivit lediga. Den medlem som kommer närmast i tur för en sådan har stått listad i kön sedan år 2014. I dagsläget står 27 medlemmar i kö för garageplats i fastigheten. Det finns dock några garage i närheten där man kan hyra i mån av lediga platser.

På föreningens hemsida informeras om alla nya händelser. Här kan också nödvändiga dokument hämtas hem.

Medlemmar informeras även om husets angelägenheter via informationsbrev, anslag på styrelsens anslagstavlor i entréerna och via mejl-utskick. Det finns även en sluten Facebook sida för medlemmar (Brf Västra Linnestaden).

Information om regler och bokning av gemensamma lokaler finns, som tidigare nämnts, på hemsidan. I januari 2022 kommer vi att installera ett nytt bokningssystem. Det blir då möjligt att boka på en bokningstavla i Vinterträdgården eller alternativt via appen Electrolux Vision MOBILE. Instruktioner kommer då också att finnas på hemsidan.

Föreningen ansvarar för viss information till medlemmar som meddelat att de under längre tid inte finns i bostaden. Nyinflyttade medlemmar får information om föreningen, fastigheten och regelverk för boende. Föreningens lokalhyresgäster informeras om för dem relevanta händelser.

Föreningens hemsida har adressen: www.vastralinnestaden.se

Ordföranden har ordet

Nu har vi lagt ytterligare ett år bakom oss. Styrelsens löpande arbete med underhåll och reparationer har i allt väsentligt kunnat fortlöpa enligt plan. Årets redovisning av ekonomin i föreningen visar en fortsatt god ekonomi, även om utgifterna för reparation och underhåll ökar med fastighetens stigande ålder (nu 19 år!).

Under året har utförts två stora förbättringar genom byte av passersystem till ett med modern digital teknik, samt montering av nytt filter i vårt värmsystem. I samband med arbetet på värmeanläggningen upptäcktes ett mindre läckage på inkommande vattenledning, vilken vi därmed kunde åtgärda innan något allvarligt hände.

Med tanke på hur omfattande arbetet med att installera nytt passersystem, anslutning av garagefunktioner och bokningssystem varit, har det gått väl. Ni medlemmar har haft gott tålamod och gott humör och vår installatör Midroc/Granitor har på allra bästa sätt skött detta arbete. Så småningom har vi också vant oss vid att det nya är nytt och inte helt som det var förr.

Även hos oss har året präglats av covid19-viruset. De restriktioner för att minska smittspridning som gällde under våren påverkade vid något/några tillfällen tidpunkt för när ett arbete kunde utföras och begränsade också användningen av våra olika lokaler. Andra halvan av året släpptes mycket av samhällets restriktioner och under hösten har vi kunnat utnyttja dem till fullo igen. Detta har också märkts i uthyringsstatistiken för Gästlägenhet och Vinterträdgård.

Våra kära grannar Plantagegatan 13–15 har ju också stora förändringsarbeten på gång. Den första fasen med utbyggnad av källarplan har påverkat oss under hösten. Men även detta arbete går framåt och gården kommer att bli sig lik igen.

En välskött fastighet ger oss alla ökad trivsel. Jag hoppas också det inspirerar alla att hjälpa till att själva hålla ordning och reda på gård, trappuppgångar och gemensamma lokaler. Och gärna komma med goda råd och tips till styrelsen om förbättringar som kan göras. Jag vill rikta ett särskilt tack till er som engagerar er extra i de grupper som sköter Vinterträdgård, Gästlägenhet, gym, hobbyrum etc.

Styrelsen har haft 9 ordinarie styrelsemöten under året, samt däremellan kontinuerlig kontakt via mejl och telefon. Nästan dagligen dyker anledningar till kontakt upp, då små och stora händelser behöver hanteras. Och vi har ett gott samarbete inom styrelsen, så denna ordning fungerar väl.

Tisdag 24 maj är reserverad för föreningens ordinarie Stämma.

Avgående styrelsen tackar för det gångna året och önskar kommande styrelse all lycka till med det fortsatta arbetet och med nya projekt.

Eva

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 964	5 396	5 678	5 655	5 721
Resultat efter finansiella poster	-513	1 481	1 146	1 064	721
Årets resultat	-513	1 481	1 146	1 064	712
Resultat exklusive avskrivningar	347	2 338	2 016	1 970	1 624
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-553	1 424	1 266	1 270	971
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	107	95	89	83	77
Balansomslutning	236 091	237 122	236 823	237 080	237 673
Soliditet %	88	84	87	85	84
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	336	218	261	249	267
Underhållsfond	3 264	3 228	2 668	2 287	2 060
Lån	25 989	26 807	30 172	33 647	35 320

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	198 070 497	0	3 227 521	6 414 007	1 480 882
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 480 882	-1 480 882
Reservering underhållsfond			900 000	-900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-863 699	863 699	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					-512 731
Vid årets slut	198 070 497	0	3 263 822	7 858 588	-512 731

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 894 889
Årets resultat	-512 731
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	863 699
Summa	7 345 857

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 7 345 857

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 964 206	5 395 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	237 989	171 029
Summa rörelseintäkter		5 202 195	5 566 637
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 689 612	-2 074 624
Övriga externa kostnader	Not 5	-857 242	-868 327
Personalkostnader	Not 6	-137 278	-110 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-859 702	-857 213
Summa rörelsekostnader		-5 543 834	-3 910 918
Rörelseresultat		-341 639	1 655 718
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 796	4 663
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-178 888	-179 500
Summa finansiella poster		-171 092	-174 836
Resultat efter finansiella poster		-512 731	1 480 882
Årets resultat		-512 731	1 480 882

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	231 673 464	232 500 596
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	210 086	34 377
Summa materiella anläggningstillgångar		231 883 550	232 534 973
Summa anläggningstillgångar		231 883 550	232 534 973
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		27	11 377
Övriga fordringar	Not 12	6 622	6 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	356 585	370 612
Summa kortfristiga fordringar		363 234	388 590
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 001 371	1 001 371
Summa kortfristiga placeringar		1 001 371	1 001 371
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 842 653	3 197 420
Summa kassa och bank		2 842 653	3 197 420
Summa omsättningstillgångar		4 207 258	4 587 381
Summa tillgångar		236 090 809	237 122 354

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	198 070 497	198 070 497
Fond för yttre underhåll	3 263 821	3 227 521
Summa bundet eget kapital	201 334 318	201 298 018
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 858 588	6 414 007
Årets resultat	-512 731	1 480 882
Summa fritt eget kapital	7 345 857	7 894 889
Summa eget kapital	208 680 176	209 192 907
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 547 790
Summa långfristiga skulder	11 547 790	11 547 790
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 441 321
Leverantörsskulder		555 580
Skatteskulder		14 015
Övriga skulder	Not 17	132 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	719 236
Summa kortfristiga skulder	15 862 843	16 381 657
Summa eget kapital och skulder	236 090 809	237 122 354

82

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-512 731	1 480 882
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	859 702	857 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	346 971	2 338 095
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	25 356	-177 417
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	298 894	56 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	671 221	2 217 611
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	-208 279	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-208 279	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-817 709	-3 615 798
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	2 377 754
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-817 709	-1 238 044
Årets kassaflöde	-354 767	979 567
Likvidamedel vid årets början	4 198 791	3 219 224
Likvidamedel vid årets slut	3 844 024	4 198 791
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Tillkommande utgifter	Linjär	5
Installationer	Linjär	5-10
Markanläggningar	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, drift	3 204 924	3 143 763
Årsavgifter, kapital	896 562	1 444 197
Hyror, lokaler	333 210	323 094
Hyror, garage	486 000	469 050
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 050
Rabatter	0	-24 615
Sophämningsavgifter	15 000	13 500
Debiterad fastighetsskatt	28 510	27 669
Summa nettoomsättning	4 964 206	5 395 608

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Vinterträdgården	12 200	8 200
Övriga ersättningar boende	60 264	19 853
Övernattningslägenhet	53 600	28 250
Panter och överlåtelser	13 295	7 814
Erhållna statliga bidrag	12 214	9 140
Övriga rörelseintäkter	86 416	89 333
Försäkringsersättningar	0	8 439
Summa övriga rörelseintäkter	237 989	171 029

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-863 699	-240 198
Reparationer	-750 346	-183 938
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-156 439	-154 009
Försäkringspremier	-82 224	-81 765
Kabel- och digital-TV	-42 742	-42 564
Systematiskt brandskyddsarbete	-28 040	-13 837
Serviceavtal	-3 563	-20 028
Obligatoriska besiktningar	-91 722	-105 382
Bevakningskostnader	-2 938	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-27 829	-17 116
Statuskontroll	-6 750	-13 500
Förbrukningsinventarier	-45 959	-40 710
Fordons- och maskinkostnader	-3 880	-7 720
Vatten	-190 416	-181 883
Fastighetsel	-194 421	-128 684
Uppvärmning	-897 481	-558 138
Sophantering och återvinning	-239 526	-203 387
Förvaltningsarvode drift	-61 637	-81 765
Summa driftskostnader	-3 689 612	-2 074 624

SR

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-624 293	-620 876
IT-kostnader	-147 273	-176 195
Arvode, yrkesrevisorer	-33 000	-16 638
Övriga förvaltningskostnader	-7 500	-525
Inkasso	-790	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 424	-13 247
Representation	0	-10 036
Kontorsmateriel	-17 313	-13 248
Telefon och porto	-12 160	-12 084
Bankkostnader	-2 788	-2 550
Övriga externa kostnader	-700	-904
Summa övriga externa kostnader	-857 242	-868 327

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-92 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 100	-31 600
Sociala kostnader	-21 178	-19 155
Summa personalkostnader	-137 278	-110 755

Förra året började man kostnadsföra arvoden motsvarar ersättning fram till och med bokslutsdagen. Tidigare år redovisades arvoden fram till stämman vilket förklarar avvikelsen mellan åren pga gjorda periodiseringar.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-821 253	-821 253
Avskrivningar tillkommande utgifter	-5 879	-5 879
Avskrivning Installationer	-32 570	-30 081
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-859 702	-857 213

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 216	4 596
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	580	67
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 796	4 663

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-178 888	-430 146
Övriga räntekostnader	0	250 646
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-178 888	-179 500

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	163 703 000	163 703 000
Mark	83 000 000	83 000 000
Tillkommande utgifter	85 513	85 513
Markanläggning	14 500	14 500
	246 803 013	246 803 013
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	246 803 013	246 803 013

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-14 220 043	-13 398 790
Tillkommande utgifter	-67 875	-61 995
Markanläggningar	-14 500	-14 500
	-14 302 417	-13 475 285

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-821 253	-821 253
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-5 879	-5 879
	-827 132	-827 132

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-15 129 549** **-14 302 417****Restvärde enligt plan vid årets slut****231 673 464** **232 500 596****Varav**

Byggnader	148 661 705	149 482 957
Mark	83 000 000	83 000 000
Tillkommande utgifter	11 759	17 639

Taxeringsvärden

Bostäder	281 000 000	281 000 000
Lokaler	3 826 000	3 826 000

Totalt taxeringsvärde**284 826 000** **284 826 000***varav byggnader*

144 409 000 144 409 000

varav mark

140 417 000 140 417 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	211 283	211 283
Installationer	1 180 497	1 180 497
	1 391 780	1 391 780
Årets anskaffningar installationer	208 279	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 600 059	1 391 780
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-211 283	-211 283
Installationer	-1 146 120	-1 116 039
	-1 357 403	-1 327 322
Årets avskrivningar		
Installationer	-32 570	-30 081
	-32 570	-30 081
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 389 973	-1 357 403
Restvärde enligt plan vid årets slut	210 086	34 377
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	210 086	34 377

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	6 622	6 601
Summa övriga fordringar	6 622	6 601

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	97 221	91 361
Förutbetalt förvaltningsarvode	158 893	155 219
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 756	50 779
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 715	73 253
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	356 585	370 612

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea Bostadsobligationsfond	1 001 371	1 001 371
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 001 371	1 001 371

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	0	3 986
Bankmedel	2 292 384	2 414 594
Transaktionskonto	550 269	778 840
Summa kassa och bank	2 842 653	3 197 420

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	25 989 111	26 806 820
Nästa års amortering/förfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 441 321	-15 259 030
Långfristig skuld vid årets slut	11 547 790	11 547 790

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2021-02-22	7 966 791,00	-7 966 791,00	0,00	0,00
NORDEA		2021-03-09	1 381 451,00	-1 268 951,00	112 500,00	0,00
NORDEA		2021-03-30	5 910 788,00	-5 910 788,00	0,00	0,00
NORDEA	0,44%	2022-03-09	0,00	9 235 742,00	487 500,00	8 748 242,00
NORDEA	0,46%	2022-03-30	0,00	5 910 788,00	217 709,00	5 693 079,00
NORDEA	0,96%	2025-03-19	11 547 790,00	0,00	0,00	11 547 790,00
Summa			26 806 820,00	0,00	817 709,00	25 989 111,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 14 441 321 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen kommer att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Föreningen planerar att amortera 400 000 kr per år.

Not 17 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	0	33 158
Mottagna depositioner	133 000	133 000
Skuld sociala avgifter och skatter	361	543
Avräkning hyror och avgifter	180	180
Felinbetalning	-850	0
Summa övriga skulder	132 691	166 881

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	2 352	1 455
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	60 971	0
Upplupna elkostnader	33 980	12 754
Upplupna vattenavgifter	50 457	45 978
Upplupna värmekostnader	129 293	18 617
Upplupna kostnader för renhållning	38 131	30 925
Upplupna revisionsarvoden	25 000	22 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	379 052	440 109
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	719 236	571 838

Not 19 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	76 853 000	76 853 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2022-02-28



Eva Rydin Schill



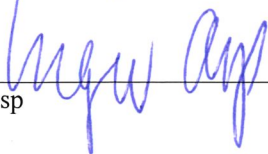
Tobias Bende



Torgny Bergh



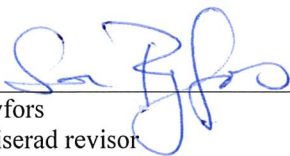
Sean Hoang



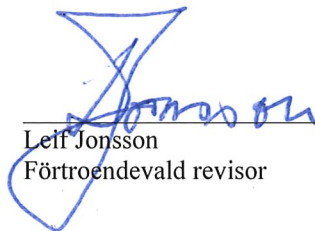
Inger Asp

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/3-22

KPMG AB



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Leif Jonsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Västra Linnéstaden, org. nr 769607-4033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Västra Linnéstaden för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 16 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Västra Linnéstaden för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

14/3-22

KPMG AB


Sara Ryfors
Auktoriserad revisor


Leif Jonsson
Förtroendevald revisor

BRF Västra Linnéstaden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Västra Linnéstaden i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Spara din årsredovisning.

Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.