



Brf Västra Linnéstaden

ÅRSREDOVISNING 2020



Dagordning vid årsstämma

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- b) Val av ordföranden vid stämman
- c) Val av justeringsmän
- d) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- e) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- f) Föredragning av revisionsberättelsen
- g) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- h) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande förlust
- j) Fråga om arvoden
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- l) Val av revisor och suppleant
- m) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Innehållsförteckning

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Västra Linnéstaden
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 136 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse skett (föregående år 7). 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 bostadarea	8 107 m ²
Total lokalarea	311 m ²

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	2022-07-31
Salong San Tropez Wig House AB	207	2023-11-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6% av föreningens nettoomsättning.

Föreningen har ett avtal med Riksbyggen avseende ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning. Detta gäller fram till 31 december 2021. 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 11 juni 2020 har styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torgny Bergh	Ordförande	Stämman	2021
Eva Rydin Schill	Vice ordförande	Stämman	2022
Tobias Bende	Sekreterare	Stämman	2022
Inger Asp	Ekonomiansvarig	Stämman	2021
Sean Hoang	Ledamot	Stämman	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Kramarz	Suppleant	Stämman	2022
Jonas Westerlind	Suppleant	Stämman	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Leif Jonsson	Förtroendevald revisor	Stämman
PricewaterhouseCoopers i Sverige AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av kommentar
Bengt Olof Fredriksson Hans Larsson	Sammankallande

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

Granskning av föreningens räkenskaper har utförts av auktoriserad revisor Axel Sandquist från revisionsbyrån PricewaterhouseCoopers i Sverige AB och medlemsrevisor Leif Jonsson.

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. Fem medlemmar utnyttjade denna möjlighet under 2020. Det under året inbetalade kapitaltillskottet uppgår preliminärt till 2 410 912 kr och har använts för att göra en extra amortering på föreningens fastighetslån. Sammantaget har 44 medlemmar, helt eller delvis, betalat in frivilliga 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 2021 höjs avgiften för drift med 2,07 % och avgiften för kapital sänks med 10 %. De som betalar båda avgifterna får då en genomsnittlig sänkning med 3,3 %. Avgiften för både drift och kapital har under 18 år höjts med 4,1 %, dvs 0,23 % 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 184 tkr och planerat underhåll för 240 tkr.

Under 2020 har vi, på grund av pandemin, med något undantag avstått från underhållsspolning av-avloppsrör. Vi räknar dock med att kunna genomföra de uppskjutna och planerade spolningarna under 2021. Målningsarbeten har gjorts på en rad områden för att hålla fastigheten fräsch, bland annat i entréer, dörrar, garageväggar mm. I tvättstugan har vi bytt båda grovtvättmaskinerna.

Varje år avsätts medel till en *underhållsfond*, som nu uppgår till 3 227 521 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 800 000 kr kommer under några år framöver att långsamt höjas för att nå nivån av det bedömda långsiktiga årliga underhållet, 1 600 000 kr/år.

Ett antal 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 passersystemet och av cirkulationspumpar och annan utrustning gällande värmesystemet. Dessutom kommer ett mer omfattande arbete med hissarna att påbörjas. Den totala kostnaden under 2021 – 2025, i 2020 års prisläge, beräknas till 6,9 MSEK, dvs 1,4 MSEK per år i genomsnitt. Den budgeterade kostnaden för 2021 uppgår till cirka 1,5 MSEK.

Inom den närmaste 10-årsperioden beräknas, förutom det omfattande arbetet med hissarna, även yttertaken att behöva åtgärdas. Framförallt gällande hissarna är det svårt att bedöma var under perioden som detta arbete kommer att utföras. De årliga underhållskostnaderna prognosticeras därför även för de kommande 30 åren till 1,4 MSEK per år i 2020 års kostnadsläge.

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. Under året har Räddningstjänsten utfört lagstadgad brandkontroll av samtliga eldstäder. Styrelsen gör även fortlöpande översyn av brandskyddet och i det sammanhanget är det värt att påminna om att trappuppgångarna och garageplatserna skall hållas helt fria från dörrmattor, barnvagnar och allehanda prylar.

Årets resultat

När det gäller årets resultat så har verksamheten visat överskott av kapital och drift. Nedanstående uppställning visar på resultatet uppdelat på de olika verksamhetsgrenarna.

Årets resultat	1 480 882 kr
Avsättning till underhållsfond	-800 000 kr
Ianspråktagande av underhållsfond	240 198 kr
Årets resultat efter fondförändring	921 080 kr
Varav resultat drift	419 567 kr
Varav resultat kapital	501 513 kr

Styrelsen har beslutat att överskottet på kapitaldelen, till den del som inte avser omvärdering av ränteswopen, skall utnyttjas för extra amortering av fastighetslån. Amorteringen uppgår till 250 867 kr.

Bokföringsnämnden har två olika regelverk för upprättande av årsredovisningar, kallade K2 och K3. Styrelsen har sedan årsredovisningen för 2014 valt K2 för vår förening.

De flesta punkterna i regelverket inom K2 passar vår bostadsrättsförening bra och vållar inga bekymmer eller svårigheter. Enligt regelverket inom K2 gäller en rak avskrivningstakt med lika stora avskrivningar varje år. Byggnadens anskaffningsvärde är 163 703 000 kr. Styrelsen har beslutat att tills vidare tillämpa en avskrivningstid om 200 år på byggnaden som innebär årliga avskrivningar om 821 253 kr. Dessa avskrivningar är möjliga att rymmas inom de avgifter som tas ut av kapital och drift och leder inte till någon redovisning som visar på negativa resultat, vilket skulle ge en missvisande bild av bostadsrättsföreningens ekonomiska situation.

Medlemsinformation

Föreningens bastu/relaxavdelning, biljard- och bordtennisrum samt gym är mycket omtyckta och vanligtvis välbesökta. Utrustningen i träningslokalen byts i takt med förslitning. Under rådande pandemi bokar man via föreningens hemsida. Vissa begränsningar vad gäller möjlighet att utnyttja dessa lokaler har också införts under en del av perioden.

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 pandemin har uthyrningen minskat till endast 72 gästnätter under 2020. Bokning sker via föreningens hemsida.

Vinterträdgården uthyrdes vid 36 tillfällen under 2020 och användes även vid flera andra tillfällen. Normalt används den för styrelsens sammanträden. Bokning sker via föreningens hemsida. Alla boende kring gården har möjlighet att hyra lokalen. Under pandemin har lokalen också kunnat användas som tillfällig "kontorslokal" av de av våra medlemmar som arbetat hemifrån.

Föreningen förfogar över en välutrustad tvättstuga inklusive en energieffektiv torktumlare med god kapacitet. Bokning sker genom föreningens hemsida. Endast 1 bokning i taget av samma lägenhet. Regelverket för tvättstugans användning finns anslaget i lokalen och 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 underlätta hyrde vi sopcontainer för julgranar i januari, för grovsopor i maj och 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 biytor som tillhör föreningen. Åtkomst till garageplats, som är mycket eftertraktad, regleras genom en kölista. Från listan har tre platser tilldelats under år 2020. Den medlem som kommer närmast i tur för ledig plats har stått listad i kön sedan år 2014. I dagsläget står tjugofem 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 och anslag på styrelsens anslagstavlor i entréerna. Numera finns även en sluten Facebook sida för medlemmar (Brf Västra Linnestaden). Information om regler och bokning av gemensamma lokaler finns på hemsidan. Vinterträdgård, gästlägenhet, bastu samt tvättstuga bokas numera endast på nätet via sidan: <http://www.bokamera.se/BRFVästraLinnestaden/Home> eller via appen BokaMera

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

Föreningens hemsida har adressen: www.vastralinnestaden.se

Ordföranden har ordet

Ytterligare ett år har passerat, det 18:de. Men det blev ett ytterst märkligt år, där många drabbades av covid-19. Vi sänder en särskild tanke, för att minnas och hedra de som lämnat oss för alltid.

Årsstämman fick hållas stående på gården och styrelsens möten har, med ett par undantag, hållits digitalt sedan i våras. Pandemin har påverkat oss alla och många småföretag har fått kämpa. Även våra lokalhyresgäster har haft det mycket svårt. Armans Bistro & Coffee med sin vackert inredda restauranglokal och goda mat, är mycket uppskattad av många och drar blickarna till vår fastighet och förening. Stöd honom gärna genom ett besök eller varför inte köpa med något extra gott att äta hemma.

Föreningens verksamhet har trots allt fungerat väldigt bra under året som gått. Vi har en väl fungerande förening med ordnad ekonomi, en välskött fastighet och många goda grannar. Vi kommer naturligtvis fortsätta vårt arbete med försöka hålla nere kostnaderna och vårda miljön och säkerheten. Styrelsen har valt en aktiv förvaltning med kontinuerligt underhåll, för att öka värdet av våra tillgångar. Detta fungerar mycket bra, tack vare vårt goda samarbete med Riksbyggen och dess kunniga medarbetare i Göteborg.

Under 2021 planerar vår grannförening för ombyggnad, vilket kommer påverka en hel del på vår gemensamma gård.

Mer än var fjärde medlem är på något sätt engagerad i vår verksamhet och har ansvar på olika områden. Många andra kommer med goda råd och tips om vad som kan förbättras eller behöver rättas till. Ett stort tack till Er alla för detta viktiga engagemang.

Styrelsen har haft 9 ordinarie styrelsemöten och däremellan en ständigt löpande kontakt. Ett stort tack till alla i styrelsen för trevligt och gott lagarbete.

Styrelsen tackar för det gångna året och önskar den nya styrelsen lycka till med det fortsatta arbetet.

Torgny Bergh

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 396	5 678	5 655	5 721	5 787
Resultat efter finansiella poster	1 481	1 146	1 064	721	459
Årets resultat	1 481	1 146	1 064	712	459
Resultat exklusive avskrivningar	624	2 016	1 970	1 624	1 380
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 424	1 266	1 270	971	777
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	95	89	83	77	71
Balansomslutning	237 122	236 823	237 080	237 673	238 669
Soliditet %	84	87	85	84	82
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	218	261	249	267	336
Underhållsfond	3 228	2 668	2 287	2 060	1 978
Lån	26 807	30 172	33 647	35 320	38 802

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	195 692 743	0	2 667 719	5 827 884	1 145 925
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 145 925	-1 145 925
Reservering underhållsfond			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-240 198	240 198	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 377 754	0			
Årets resultat					1 480 882
Vid årets slut	198 070 497	0	3 227 521	6 414 007	1 480 882

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 973 809
Årets resultat	1 480 882
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	240 198
Summa	7 894 889

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 7 894 889

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 395 608	5 678 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 029	203 158
Summa rörelseintäkter		5 566 637	5 881 210
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 074 624	-2 564 221
Övriga externa kostnader	Not 5	-868 327	-889 115
Personalkostnader	Not 6	-110 755	-111 348
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-857 213	-869 865
Summa rörelsekostnader		-3 910 918	-4 434 548
Rörelseresultat		1 655 718	1 446 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 663	5 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-179 500	-305 789
Summa finansiella poster		-174 836	-300 736
Resultat efter finansiella poster		1 480 882	1 145 925
Årets resultat		1 480 882	1 145 925

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	232 500 596	233 327 728
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	34 377	64 458
Summa materiella anläggningstillgångar		232 534 973	233 392 186
Summa anläggningstillgångar		232 534 973	233 392 186
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	11 377	300
Övriga fordringar	Not 13	6 601	6 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	370 612	204 272
Summa kortfristiga fordringar		388 590	211 173
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 001 371	1 001 371
Summa kortfristiga placeringar		1 001 371	1 001 371
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 197 420	2 217 853
Summa kassa och bank		3 197 420	2 217 853
Summa omsättningstillgångar		4 587 381	3 430 397
Summa tillgångar		237 122 354	236 822 583

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	198 070 497	195 692 743	
Fond för yttre underhåll	3 227 521	2 667 719	
Summa bundet eget kapital	201 298 018	198 360 462	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 414 007	5 827 884	
Årets resultat	1 480 882	1 145 925	
Summa fritt eget kapital	7 894 889	6 973 809	
Summa eget kapital	209 192 907	205 334 270	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 547 790	0
Övriga långfristiga skulder	Not 18	0	250 646
Summa långfristiga skulder		11 547 790	250 646
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 259 030	30 171 972
Leverantörsskulder		356 899	179 080
Skatteskulder		27 010	18 237
Övriga skulder	Not 19	166 881	133 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	571 838	734 514
Summa kortfristiga skulder		16 381 657	31 237 667
Summa eget kapital och skulder		237 122 354	236 822 583

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 480 882	1 145 925
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	857 213	869 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 338 095	2 015 790
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-177 417	134 429
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	56 933	118 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 217 611	2 268 403
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 615 798	-4 018 071
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 377 754	2 496 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 238 044	-1 521 307
Årets kassaflöde	979 567	747 096
Likvidamedel vid årets början	3 219 224	2 472 128
Likvidamedel vid årets slut	4 198 791	3 219 224
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. Räkna 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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, drift	3 143 763	3 080 304
Årsredovisning, kapital	1 444 197	1 741 596
Hyrer, lokaler	323 094	346 560
Hyrer, garage	469 050	465 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 050	-4 200
Rabatter	-24 615	0
Sophämningsavgifter	13 500	18 000
Debiterad fastighetsskatt	27 669	30 192
Summa nettoomsättning	5 395 608	5 678 052

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Vinterträdgården	8 200	23 000
Övernattningslägenhet	28 250	35 550
Övriga avgifter	1 600	23 700
Övriga ersättning (filter)	18 253	17 100
Panter och överlåtelser	7 814	16 734
Erhållna statliga bidrag	9 140	0
Övriga rörelseintäkter	89 333	87 074
Försäkringsersättningar	8 439	0
Summa övriga rörelseintäkter	171 029	203 158

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-240 198	-369 509
Reparationer	-183 938	-372 097
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-154 009	-149 797
Försäkringspremier	-81 765	-88 761
Kabel- och digital-TV	-42 564	-41 897
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 837	-33 653
Serviceavtal	-20 028	-16 354
Obligatoriska besiktningar	-105 382	-94 128
Bevakningskostnader	0	-8 580
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 116	-24 030
Snö- och halkbekämpning	0	-9 488
Statuskontroll	-13 500	-8 763
Förbrukningsinventarier	-40 710	-37 125
Fordons- och maskinkostnader	-7 720	0
Vatten	-181 883	-181 755
Fastighetsel	-128 684	-166 255
Uppvärmning	-558 138	-679 190
Sophantering och återvinning	-203 387	-196 657
Förvaltningsarvode drift	-81 765	-86 182
Summa driftskostnader	-2 074 624	-2 564 221

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-620 876	-614 380
IT-kostnader	-176 195	-167 212
Arvode, yrkesrevisorer	-16 638	-23 000
Övriga förvaltningskostnader	-525	0
Kreditupplysningar	-2 025	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 247	-16 734
Representation	-10 036	-20 365
Kontorsmateriel	-13 248	-20 467
Telefon och porto	-12 084	-7 548
Köpta tjänster	0	-4 495
Bankkostnader	-2 550	-2 190
Övriga externa kostnader	-904	-11 825
Summa övriga externa kostnader	-868 327	-889 115

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-6 550	-4 108
Styrelsearvodet	-60 000	-86 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 050	-5 070
Sociala kostnader	-19 155	-16 170
Summa personalkostnader	-110 755	-111 348

Årets kostnadsförda arvoden motsvarar ersättning fram till och med bokslutsdagen. Tidigare år redovisades arvoden fram till stämman.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-821 253	-821 253
Avskrivningar tillkommande utgifter	-5 879	-5 879
Avskrivning Installationer	-30 081	-42 733
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-857 213	-869 865

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 596	4 480
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	67	572
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 663	5 052

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-430 146	-849 172
Övriga räntekostnader (justering för marknadsvärde ränteswap)	250 646	543 383
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-179 500	-305 789

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 398 790	-12 577 538
Tillkommande utgifter	-61 995	-56 116
Markanläggningar	-14 500	-14 500
	-13 475 285	-12 648 154

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-821 253	-821 334
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-5 879	-5 879
	-827 132	-827 213

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-14 302 417** **-13 475 367****Restvärde enligt plan vid årets slut****232 500 596** **233 327 728****Varav**

Byggnader	149 482 957	150 304 210
Mark	83 000 000	83 000 000
Tillkommande utgifter	17 639	23 518

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

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	211 283	211 283
Installationer	1 180 497	1 180 497
	1 391 780	1 391 780
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 391 780	1 391 780
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-211 283	-211 283
Installationer	-1 116 039	-1 073 305
	-1 327 322	-1 284 588
Årets avskrivningar		
Installationer	-30 081	-42 733
	-30 081	-42 733
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 377	64 458
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	34 377	64 458

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 377	300
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 377	300

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 601	6 601
Summa övriga fordringar	6 601	6 601

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	91 361	91 355
Förutbetalt förvaltningsarvode	155 219	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 779	50 735
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 935
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 253	60 247
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	370 612	204 272

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Bostadsobligationsfond	1 001 371	1 001 371
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 001 371	1 001 371

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	3 986	1 970
Bankmedel	2 414 594	1 509 998
Transaktionskonto Swedbank	778 840	705 885
Summa kassa och bank	3 197 420	2 217 853

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	26 806 820	30 171 972
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 259 030	-30 171 972
Långfristig skuld vid årets slut	11 547 790	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,42%	2020-02-21	8 279 291,00	-8 216 791,00	62 500,00	0,00
NORDEA	0,42%	2020-03-09	1 831 451,00	-1 718 951,00	112 500,00	0,00
NORDEA	0,42%	2020-03-30	11 547 790,00	-11 547 790,00	0,00	0,00
NORDEA	0,42%	2020-03-30	8 513 440,00	-8 513 440,00	0,00	0,00
NORDEA	0,42%	2021-02-22	0,00	8 216 791,00	250 000,00	7 966 791,00
NORDEA	0,42%	2021-03-09	0,00	1 718 951,00	337 500,00	1 381 451,00
NORDEA	0,47%	2021-03-30	0,00	8 513 440,00	2 602 652,00	5 910 788,00
NORDEA	0,96%	2025-03-19	0,00	11 547 790,00	0,00	11 547 790,00
Summa			30 171 972,00	0,00	3 365 152,00	26 806 820,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 15 259 030 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.

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Marknadsvärde Swap	0	250 646
	0	250 646

Ränteswapen har utgått under året, föreningen har ingen ränteswap kvar.

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	33 158	684
Mottagna depositioner	133 000	133 000
Skuld sociala avgifter och skatter	543	0
Avräkning hyror och avgifter	180	180
Summa övriga skulder	166 881	133 864

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 455	52 239
Upplupna elkostnader	12 754	13 930
Upplupna vattenavgifter	45 978	42 449
Upplupna värmekostnader	18 617	95 912
Upplupna kostnader för renhållning	30 925	32 423
Upplupna revisionsarvoden	22 000	26 954
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 695
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	440 109	468 912
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	571 838	734 514

Not 21 Ställda säkerheter

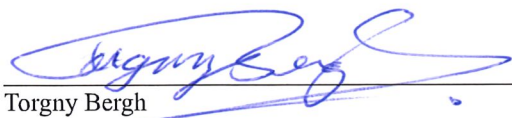
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	76 853 000	76 853 000


Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

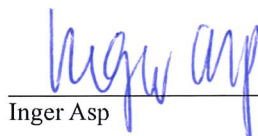
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

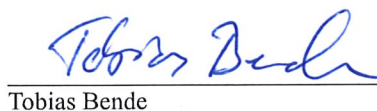
Styrelsens underskrifter

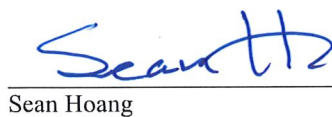
Göteborg 2021-02-24
Ort och datum


Torgny Bergh


Eva Rydin Schill

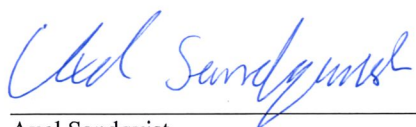

Inger Asp


Tobias Bende


Sean Hoang

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Axel Sandqvist

Auktoriserad revisor


Leif Jonsson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Linnéstaden för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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. Risken 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 mig 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 att 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 Bostadsrättsföreningen Västra Linnéstaden för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 den 16/4 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Axel Sandquist
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.