

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västra
Linnéstaden
Org nr: 769607-4033

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Västra Linnéstaden får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 134 personer och vid bokslutsdagen uppgick antalet till 134 personer

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Fastighetsuppgifter

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Den enskilda hemförsäkringen, som är ett måste för varje bostadsrättsinnehavare, behöver inte ha något extra bostadsrättstillägg. Detta täcks av den gemensamma försäkringen.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	19 st
3 rum och kök	23 st
4 rum och kök	34 st
5 rum och kök	5 st

Dessutom tillkommer

Lokaler	2 st
Garage	37 st

Total bostadsarea 8 107 m²
Total lokalarea 311 m²

Årets taxeringsvärde 332 222 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 332 222 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²	Löptid
Armans Bistro & Coffee	104	2019-07-31
ERLA Invest AB	207	2020-11-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen har haft ett avtal med Riksbyggen avseende ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning. Detta gällde fram till 31 december 2023.

Ett nytt tre-årigt avtal har tecknats med Riksbyggen från och med 1 januari 2024. Även övriga avtal av vikt har fortsatt att gälla eller har förlängts.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande styrelsemöte den 15 juni 2023 har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Rydin Schill	Ordförande	2024
Jonas Westerlind	Ekonomiansvarig	2025
Tobias Bende	Informationsansvarig	2024
Torgny Bergh	Ledamot	2025
Nicolas Suazo Farina	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
AnnaSofia Alexandersson	Suppleant	2024
Peter Holm	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Leif Jonsson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Larsson	2024
Slavica Janeva	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 9 sammanträden under året som gått.

Under våren hölls en extra stämma för att justera föreningens stadgar på några punkter, så de skall stämma överens med de för året nya bestämmelserna i Bostadsrättslagen.

På samma stämma fanns en punkt med förslag om att föreningen skall införa IMD för mätning av el. Detta för att sänka kostnaderna och göra det möjligt att skaffa solceller för egen el-försörjning. Medlemmarna röstade för förslaget.

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 bostadsrättsföreningens lån och på så sätt sänka sina månatliga nettokostnader. Under 2023 inkom ett kapitaltillskott på 349 044 kr vilket innebar att föreningens låneskuld amorterades med motsvarande belopp. Sammantaget har 45 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.

För 2023 höjdes avgiften för drift med 15 % vilket sett till föreningens historia är en kraftig höjning. En förväntad fortsatt ökning av kostnaderna för värme och el och den höga inflationens påverkan på kostnader för reparationer mm gör att driftavgiften för 2024 höjs med 5%.

Avgiften för kapital ligger i stort sett kvar på samma nivå som 2023, då det råder viss osäkerhet kring prognosen för ränteutvecklingen 2024. I kapitalavgiften ingår förutom räntekostnader en årlig amortering. Under 21 år har kostnaderna för drift ökat med i genomsnitt 3,3 % per år medan kostnaderna för kapital har sänkts med 2,2 % per år.

2025 kommer ett större lån som nu är bundet med låg ränta att förfalla. Styrelsen räknar med att avgiften för kapital kommer att behöva höjas i samband med det.

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 249 tkr och planerat underhåll för 897 tkr.

Under 2023 har tryckpumpen för vattnet blivit utbytt till en ny med rätt kapacitet för fastighetens behov. Målningsarbeten, främst av terrassväggar och balkongväggar, samt ommålning av svarta balkongräcken har utförts.

Soprummen fick ny färg på väggarna.

En hel del fogar vid tegelfasadens stenplattor har fått ny fogmassa.

Viss uppgradering av hissarna har fortsatt under året genom byte av resterande 3 hisstak och dess belysning.

Under 2023 har även gymmets utrustning uppdaterats med ny träningsbänk, ny skivstång med tillhörande vikter samt ny ställning för skivstång och ett helt nytt löpband.

Tidigare år har följande större förbättringar och underhåll skett:

2009 – Elektroniskt passersystem med brickläsare installerat

2011 – Värmekablar i stuprör och takrännor

2013 – Byte av putsfasad

2014 – Inköp av torktumlare till tvättstugan

2015 – LED-belysning i garage

2016 – Bullerinventering

OVK med rengöring av ventilationsrör

2017 – DÖS för ventilation

2018 – DÖS för värme – och vattenflöden

Övervakningssystem i garaget uppdaterat

Omfogning av fasadens stenplattor

Ny golvbeläggning i återvinningsrum

- 2019** – Ny varmvattenpump
Byte av 1 st ventilationsfläkt
Brandkontroll av eldstäder
- 2020** – Byte av båda tvättmaskinerna
- 2021** – Byte av digitalt passersystem
Installation av digitalt bokningssystem
Övervakningssystem i garage uppdaterat
Installation av avgasningssystem för värmesystemet
Byte av ventilationsfläkt till garaget
- 2022** – OVK med rengöring av ventilationskanaler
Byte av 3 st ventilationsfläktar
LED-belysning i samtliga trappuppgångar

Varje år sker laserings - och målningsarbeten av fastigheten utomhus och inomhus där behov identifierats. Spolning av avloppsrör sker kontinuerligt enligt ett rullande schema.

Större kostnader för reparationsarbete under 2024 förutses för en mindre del av husfasaden, där putsen spruckit och fuktfläckar är synliga. Den tidigare aviserade reparationen av garagegolvet kommer att ske 2024. Arbetet med IMD av el kommer troligen att påbörjas under hösten 2024 alternativt våren 2025.

Flera större underhållsarbeten planeras under de kommande fem åren. Uppgraderingen av hissarna kommer att fortsätta successivt under åren framöver. Åtgärder såsom byte och/eller renovering av fläktar är inplanerade, liksom byte av cirkulationspump för värmen. Trapphus börjar bli i behov av ommålning. Den totala kostnaden för underhåll beräknas under 2024–2028, i 2023 års prisläge, till 9 300 tkr dvs 1 900 tkr i genomsnitt per år.

Den i underhållsplanen budgeterade kostnaden för 2024 uppgår till cirka 2 700 tkr. Inom den närmaste 10-årsperioden beräknas, förutom det omfattande arbetet med hissarna, även yttertaken att behöva åtgärdas. De årliga underhållskostnaderna prognostiseras för de kommande 30 åren till 1 800 tkr per år i 2023 års kostnadsläge.

Varje år avsätts medel till en underhållsfond, som nu uppgår till 3 663 tkr. 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 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. De årliga förväntade underhållskostnaderna är väsentligt högre än under de första åren då fastigheten var ny. Inflationen spelar in på kostnaderna för underhållet. Detta leder till behov av högre avsättningar till underhållsfonden. Årets avsättning på 1 100 000 kr är en höjning med 100 000 kr från föregående år. Avsättningen till fonden kommer fortsatt att långsamt höjas enligt plan för att nå den nivå som bedöms motsvara det årliga långsiktiga underhållsbehovet.

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.

Sedan 2022 har hissarna försetts med sensorer som automatiskt ger signaler till KONE Hissar om eventuella fel i driftsystemet. Detta skall resultera i bättre förebyggande service och färre hisstopp.

Lokalhyresgäster

Våra lokalhyresgäster utgörs fortfarande av Armans Coffee och ERLA Invest AB.

Årets resultat

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

Årets resultat	347 284 kr
Avsättning till underhållsfond	-1 100 000 kr
Ianspråktagande av underhållsfond	896 658 kr
Årets resultat efter fondförändring	143 942 kr
Varav resultat drift	166 574 kr
Varav resultat kapital	180 710 kr

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 tillämpa en avskrivningstid på 200 år. Härigenom uppgår det årliga avskrivningsbeloppet till 0,5 procent av det ursprungliga anskaffningsvärdet.

Medlemsinformation

På föreningens hemsida informeras om alla nya händelser. Hemsidan innehåller mycket information för dig som medlem. Här kan också nödvändiga dokument hämtas hem. Hemsidan har under året blivit omgjord med en ny layout. Medlemmar informeras även om husets angelägenheter via cirkulär i brevlådorna, anslag på styrelsens anslagstavlor i entréerna och via mejl-utskick. Det finns också en sluten Facebook sida för medlemmar (Brf Västra Linnestaden).

Föreningens bastu/relaxavdelning, biljard- och bordtennisrum samt gym är mycket omtyckta och vanligtvis välbesökta. Det går fortsatt att boka gymmet mellan klockan 10 – 16 på vardagar för den som önskar träna själv.

Information om regler vid användning av gemensamma lokaler finns på hemsidan. Bokning sker med hjälp av en bokningstavla i Vinterträdgården eller alternativt via appen Electrolux Vision mobile. Instruktioner finns på hemsidan.

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

Gästlägenheten hade under året 137 gästnätter vilket kan jämföras med 189 gästnätter under 2022. Regler för användande av lokalen finns på föreningens hemsida.

Vinterträdgården var uthyrd vid 38 tillfällen under 2023 jämfört med 2022 då lokalen var uthyrd 57 gånger. Vinterträdgården används även för styrelsens sammanträden och kan också hyras av vår grannförening, Brf Plantagegatan 13–15. Regler för användande av lokalen finns även dessa på föreningens hemsida.

Föreningens tvättstuga är mycket flitigt använd. 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 bra. Sortering av matavfall är viktigt på grund av miljöskäl, men även ekonomiska skäl. Utrustning för att göra det möjligt att separera matavfall finns tillgänglig för alla. Där vi alla fortsatt kan förbättra oss är att minska volymen på kartong – och wellpapp-sopor genom att vika ihop och platta till. För att inte större föremål, såsom möbler till exempel, skall blockera åtkomst i återvinningsrummet och för att underlätta att göra sig av med dessa hyr vi sopcontainer för julgranar i januari och för grovsopor i maj och i oktober. Återbrukshyllan är populär, men tyvärr ställs ofta dit sådant som inte hör hemma där. Endast hela och rena saker kan återanvändas. 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.



I fastigheten finns 37 garageplatser. Platserna är biytor som tillhör föreningen. Åtkomst till garageplats, som är mycket eftertraktad, regleras genom en kölista. Under 2023 har 1 plats blivit ledig. Den medlem som kommer närmast i tur för en sådan har stått listad i kön sedan år 2014. I dagsläget står 29 medlemmar i kö för garageplats i fastigheten. Det finns dock några garage i närheten där man kan hyra i mån av lediga platser och där kön är kortare.

Till gården har det under året på försök införskaffats en kolgrill som medlemmar kan använda. Regler finns 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

2023 – året då vårt hus fyllde 20 år! Tack vare en engagerad festkommitté blev det firat en varm och solig dag med en rejäl fest på gården, lördagen den 9 september. Det kom cirka 80 stycken boende i alla åldrar och alla hade lika trevligt med tipspromenad, fiskdamm, loppis och god mat. Och alla var överens om att det här borde vi göra fler gånger.

På Vinterträdgårdsgruppens initiativ fick föreningens medlemmar följaktligen en glöggafton i december. Det blev också en glad och välbesökt kväll, i Vinterträdgården. Tack för den och för all annan omsorg ni lägger ned på att hålla lokalen fin och välkomnande.

I övrigt har året för bostadsrättsföreningen, som vanligt, haft sina utmaningar och glädjeämnen. Föreningen delar dessa med Riksbyggens engagerade personal. Vi har under året omförhandlat och förnyat vårt gemensamma kontrakt på 3 år med dem.

Ett glädjeämne har den gemensamma gården blivit. Trädgårdsgruppen har verkligen kavlat upp ärmarna och ansat träd och blomkrukor och grävt bort en oräknelig mängd ormbunkar med sega rötter i hörn-rabatten. De blev ersatta med hortensiabuskar och dahlior i härliga färger.

Tråkigt är att Isabelle flyttat iväg. Hon har i många år sett till att gräsmattan blivit klippt, gården och trottoarerna skottade och skräp borttaget. Glädjande är att Kaisa i uppgång 38 tagit över dessa uppgifter.

Det är på sin plats att rikta ett stort tack till de tre som utgör gästlägenhetens arbetsgrupp. Ni har varit engagerade i många år. Lägenheten är populär med många gästnätter, så det är många arbetstimmar som läggs ned. Inte bara att hålla i kontraktskrivning, betalning och nyckelutlämning, utan också att samla ihop kvarglömda ägodelar, kolla städning, ha uppsikt över om möbler eller köksutrustning behöver bytas ut eller fräschas upp.

Det är många insatser i föreningen som sker i det tysta, men som är så viktiga för att vi alla skall ha en bra och trivsam boendemiljö.

Tack också styrelsen för allt arbete under året.

Den 11 juni är det årsstämma för att avsluta verksamhetsåret 2023. Välkommen!

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

Eva

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	5 988	4 842	4 964	5 396	5 678
Resultat efter finansiella poster*	347	-584	-513	1 481	1 146
Årets resultat	347	-584	-513	1 481	1 146
Resultat exkl avskrivningar	1 202	269	347	2 338	2 016
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	102	-731	-553	1 424	1 266
Balansomslutning	235 109	234 719	236 091	237 122	236 823
Soliditet %*	89	89	88	84	87
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	78	79	83	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	619	476	489	547	575
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	308	327	336	218	261
Energikostnad kr/kvm*	142	147	152	103	122
Underhållsfond kr/kvm	435	411	388	383	317
Reservering till underhållsfond kr/kvm	182	119	107	95	89
Sparande kr/kvm*	249	127	144	306	283
Skuldsättning kr/kvm*	2 975	3 017	3 087	3 184	3 614
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 089	3 017	3 087	3 184	3 614
Räntekänslighet %*	5,0	6,3	6,3	5,8	6,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	198 247 492	3 459 808	7 149 871	-583 803
Disposition enl. årsstämmobeslut			-583 803	583 803
Reservering underhållsfond		1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-896 658	896 658	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	349 044			
Årets resultat				347 284
Vid årets slut	198 596 536	3 663 150	6 362 726	347 284

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 566 067
Årets resultat	347 284
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	896 658
Summa	6 710 010

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 710 010**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 988 195	4 842 059
Övriga rörelseintäkter	Not 3	238 916	293 071
Summa rörelseintäkter		6 227 111	5 135 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 462 945	-3 558 914
Övriga externa kostnader	Not 5	-863 589	-928 528
Personalkostnader	Not 6	-131 527	-135 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-854 951	-852 780
Summa rörelsekostnader		-5 313 012	-5 475 595
Rörelseresultat		914 099	-340 465
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 652	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	76 823	29 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-654 290	-272 900
Summa finansiella poster		-566 815	-243 337
Resultat efter finansiella poster		347 284	-583 803
Årets resultat		347 284	-583 803



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	230 019 200	230 846 332
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	221 772	249 591
Summa materiella anläggningstillgångar		230 240 972	231 095 923
Summa anläggningstillgångar		230 240 972	231 095 923
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		29 610	11 049
Övriga fordringar	Not 12	73 092	14 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	388 130	205 334
Summa kortfristiga fordringar		490 832	231 381
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 026 353	0
Summa kortfristiga placeringar		1 026 353	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 350 672	3 391 503
Summa kassa och bank		3 350 672	3 391 503
Summa omsättningstillgångar		4 867 856	3 622 884
Summa tillgångar		235 108 828	234 718 807



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		198 596 536	198 247 492
Fond för yttre underhåll		3 663 150	3 459 808
Summa bundet eget kapital		202 259 686	201 707 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 362 726	7 149 871
Årets resultat		347 284	-583 803
Summa fritt eget kapital		6 710 010	6 566 068
Summa eget kapital		208 969 696	208 273 368
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 547 790	11 547 790
Summa långfristiga skulder		11 547 790	11 547 790
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 491 912	13 846 652
Leverantörsskulder		180 004	126 149
Skatteskulder		15 642	9 972
Övriga skulder	Not 17	197 222	197 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	706 562	717 621
Summa kortfristiga skulder		14 591 342	14 897 649
Summa eget kapital och skulder		235 108 828	234 718 807



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	Not 19 347 284	-583 803
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	854 951	852 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 202 235	268 977
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-259 451	131 853
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	48 433	-370 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	991 218	30 305
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-65 153
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-65 153
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-354 740	-594 669
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	349 044	176 995
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 696	-417 674
Årets kassaflöde	985 522	-452 522
Likvidamedel vid årets början	3 391 502	3 844 024
Likvidamedel vid årets slut	4 377 025	3 391 502
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 samt BFNAR 2023:1) 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 966 768	3 365 112
Årsavgifter, kapital	1 049 904	627 624
Hyror, lokaler	415 923	350 331
Hyror, garage	508 200	486 000
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-792	-31 068
Sophämtningsavgifter	18 000	18 000
Debiterad fastighetsskatt	30 192	26 060
Summa nettoomsättning	5 988 195	4 842 059

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Vinterträdgården	12 200	16 800
Övriga avgifter	12 771	22 593
Övernattningsslägenhet	49 350	77 194
Erhållna statliga bidrag	53 044	0
Övriga rörelseintäkter	111 551	151 535
Försäkringsersättningar	0	24 949
Summa övriga rörelseintäkter	238 916	293 071

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-896 658	-804 013
Reparationer	-248 709	-537 472
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-170 929	-165 259
Försäkringspremier	-105 152	-97 221
Kabel- och digital-TV	-197 586	-81 910
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 200	0
Serviceavtal	-12 899	-3 563
Obligatoriska besiktningar	-139 600	-261 873
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-14 055
Snö- och halkbekämpning	-8 797	-7 884
Förbrukningsinventarier	-60 673	-73 351
Fordons- och maskinkostnader	-375	0
Vatten	-222 774	-207 881
Fastighetsel	-168 323	-271 785
Uppvärmning	-802 078	-757 414
Sophantering och återvinning	-293 947	-242 793
Förvaltningsarvode drift	-114 246	-32 440
Summa driftskostnader	-3 462 945	-3 558 914



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-26 933	-28 840
Förvaltningsarvode administration	-660 014	-635 571
IT-kostnader	-23 373	-108 315
Arvode, yrkesrevisorer	-30 125	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	0	-6 501
Kreditupplysningar	-2 836	-1 387
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 158	-9 660
Kontorsmateriel	-12 627	-12 024
Telefon och porto	-11 105	-7 538
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-27	0
Köpta tjänster	0	-1 350
Konsultarvoden	-27 902	0
Bankkostnader	-4 714	-3 604
Advokat och rättegångskostnader	0	-26 688
Övriga externa kostnader	-59 776	-62 050
Summa övriga externa kostnader	-863 589	-928 528

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-96 000	-96 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 400	-18 325
Sociala kostnader	-21 127	-21 049
Summa personalkostnader	-131 527	-135 374

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-821 253	-821 253
Avskrivningar tillkommande utgifter	-5 879	-5 879
Avskrivning Installationer	-27 819	-25 648
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-854 951	-852 780

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	51 855	28 301
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	210	125
Övriga ränteintäkter	905	16
Övriga finansiella intäkter	23 853	1 120
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	76 823	29 563

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-654 290	-272 884
Övriga räntekostnader	0	-16
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-654 290	-272 900

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	246 803 013	246 803 013

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-15 862 548	-15 041 295
Tillkommande utgifter	-79 634	-73 754
Markanläggningar	-14 500	-14 500
	-15 956 681	-15 129 549

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**-16 783 813** **-15 956 681****Restvärde enligt plan vid årets slut****230 019 200** **230 846 331****Varav**

Byggnader	147 019 200	147 840 452
Mark	83 000 000	83 000 000
Tillkommande utgifter	0	5 879

Taxeringsvärden

Bostäder	328 000 000	328 000 000
Lokaler	4 222 000	4 222 000

Totalt taxeringsvärde**332 222 000** **332 222 000***varav byggnader**172 730 000* *172 730 000**varav mark**159 492 000* *159 492 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	211 283	211 283
Installationer	1 453 929	1 388 776
	1 665 212	1 600 059
Årets anskaffningar		
Installationer	0	65 153
	0	65 153
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 665 212	1 665 212
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-211 283	-211 283
Installationer	-1 204 337	-1 178 690
	-1 415 620	-1 389 973
Årets avskrivningar		
Installationer	-27 819	-25 648
	-27 819	-25 648
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 443 439	-1 415 620
Restvärde enligt plan vid årets slut	221 772	249 591
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	221 772	249 591

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	73 092	14 998
Summa övriga fordringar	73 092	14 998

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	20 522	12 445
Förutbetalda försäkringspremier	113 530	105 152
Förutbetalt förvaltningsarvode	158 750	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 092	49 469
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	945
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 235	37 323
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	388 130	205 334



Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar	1 026 353	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 026 353	0

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	1 666 591	2 660 451
Nordea	140	140
Swedbank	1 683 941	765 375
Summa kassa och bank	3 350 672	3 391 503

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	25 039 702	25 394 442
Nästa års amortering/förfall på skulder till kreditinstitut	-13 491 912	-13 846 652
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	4,48%	2023-03-09	8 448 242,00	-8 373 242,00	75 000,00	0,00
NORDEA	4,48%	2023-03-30	5 398 410,00	-5 398 410,00	0,00	0,00
NORDEA	4,48%	Rörlig	0,00	8 373 242,00	225 000,00	8 148 242,00
NORDEA	4,45%	Rörlig	0,00	5 398 410,00	54 740,00	5 343 670,00
NORDEA	0,96%	2025-03-19	11 547 790,00	0,00	0,00	11 547 790,00
Summa			25 394 442,00	0,00	354 740,00	25 039 702,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 8 148 242 kr och 5 343 670 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	196 808	196 808
Skuld sociala avgifter och skatter	414	447
Summa övriga skulder	197 222	197 255



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	23 565	17 168
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 647	12 575
Upplupna elkostnader	15 596	38 534
Upplupna vattenavgifter	18 876	52 170
Upplupna värmekostnader	116 560	121 284
Upplupna kostnader för renhållning	22 866	37 779
Upplupna revisionsarvoden	27 000	23 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 954	4 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	466 499	410 786
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	706 562	717 621

Not 19 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	68 749	17 117
Erlagd ränta	-647 893	-255 000

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	76 853 000	76 853 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Eva Rydin Schill
Ordförande

Tobias Bende

Torgny Bergh

Nicolas Suazo Farina

Jonas Westerlind

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Leif Jonsson
Förtroendevald revisor



Bostadsrättsföreningen Västra Linnéstaden

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



Verification

Transaction 09222115557518177613

Document

Årsredovisning 2023 ver 4 FF 234185
Main document
25 pages
Initiated on 2024-05-23 12:13:14 CEST (+0200) by Anton Matsson (AM)
Finalised on 2024-05-23 15:50:18 CEST (+0200)

Initiator

Anton Matsson (AM)
Riksbyggen
anton.matsson@riksbyggen.se

Signatories

Jonas Westerlind (JW)
ID number 6611025112
jonas.westerlind@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Nils Jonas Westerlind"
Signed 2024-05-23 13:16:16 CEST (+0200)

Eva Rydin (ER)
ID number 5303265507
evary4@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EVA RYDIN SCHILL"
Signed 2024-05-23 13:47:12 CEST (+0200)

Tobias Bende (TB1)
ID number 197707064072
tobias.bende@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Tobias Bende"
Signed 2024-05-23 14:03:35 CEST (+0200)

Torgny Bergh (TB2)
ID number 19460327-5530
torgny.bergh@carls-bergh.se



The name returned by Swedish BankID was "NILS ERIC TORGNY BERGH"
Signed 2024-05-23 15:12:57 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557518177613

Nicolas Suazo Farina (NSF)
ID number 198511101415
nico@suazo.se



The name returned by Swedish BankID was "NICOLAS SUAZO FARINA"
Signed 2024-05-23 13:20:14 CEST (+0200)

Leif Jonsson (LJ)
ID number 5503014853
leif.tommy.jonsson@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "LEIF JONSSON"
Signed 2024-05-23 15:50:18 CEST (+0200)

Sara Ryfors (SR)
ID number 197201185001
sara.ryfors@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"
Signed 2024-05-23 15:44:12 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

