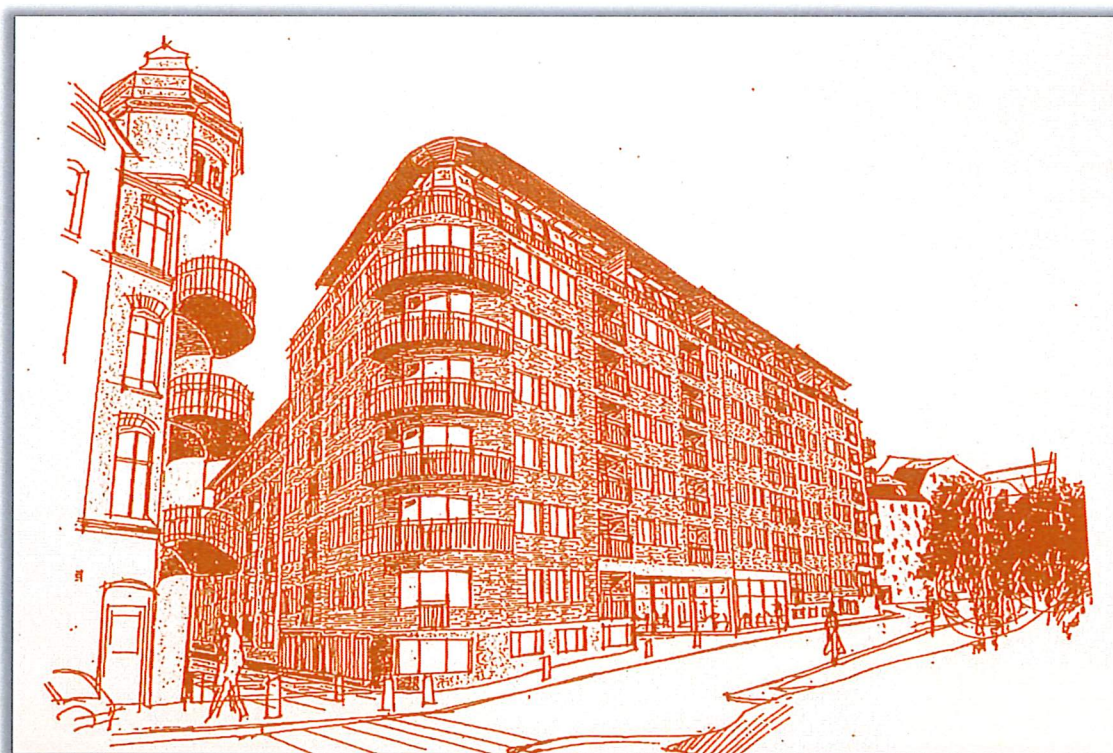




# BRF Västra Linnéstaden

Årsredovisning 2023





---

# 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 räkensårsårets 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 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 311 m <sup>2</sup>   |

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

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

| Verksamhet             | Yta m <sup>2</sup> | 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 innebär 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](http://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 trivsamt 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          |
| <b>Summa</b>                            | <b>6 710 010</b> |

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<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                               |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                           | Not 2 | 5 988 195                | 4 842 059                |
| Övriga rörelseintäkter                                    | Not 3 | 238 916                  | 293 071                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                              |       | <b>6 227 111</b>         | <b>5 135 130</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                   |       |                          |                          |
| 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<br>anläggningstillgångar      | Not 7 | -854 951                 | -852 780                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                             |       | <b>-5 313 012</b>        | <b>-5 475 595</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                    |       | <b>914 099</b>           | <b>-340 465</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                 |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella<br>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                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                           |       | <b>-566 815</b>          | <b>-243 337</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                  |       | <b>347 284</b>           | <b>-583 803</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                     |       | <b>347 284</b>           | <b>-583 803</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 230 019 200        | 230 846 332        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 221 772            | 249 591            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>230 240 972</b> | <b>231 095 923</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>230 240 972</b> | <b>231 095 923</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| 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            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>490 832</b>     | <b>231 381</b>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |        |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar               | Not 14 | 1 026 353          | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |        | <b>1 026 353</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 15 | 3 350 672          | 3 391 503          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>3 350 672</b>   | <b>3 391 503</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>4 867 856</b>   | <b>3 622 884</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>235 108 828</b> | <b>234 718 807</b> |





# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 198 596 536        | 198 247 492        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 663 150          | 3 459 808          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>202 259 686</b> | <b>201 707 300</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | 6 362 726          | 7 149 871          |
| Årets resultat                               |        | 347 284            | -583 803           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>6 710 010</b>   | <b>6 566 068</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>208 969 696</b> | <b>208 273 368</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 11 547 790         | 11 547 790         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>11 547 790</b>  | <b>11 547 790</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| 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            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>14 591 342</b>  | <b>14 897 649</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>235 108 828</b> | <b>234 718 807</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 347 284          | -583 803         |
| Not 19                                                                              |                  |                  |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 854 951          | 852 780          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 202 235</b> | <b>268 977</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -259 451         | 131 853          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 48 433           | -370 525         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>991 218</b>   | <b>30 305</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                  |                  |
| Investeringar i inventarier                                                         | 0                | -65 153          |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>         | <b>-65 153</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                  |                  |
| Förändring av skuld                                                                 | -354 740         | -594 669         |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott                                                | 349 044          | 176 995          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-5 696</b>    | <b>-417 674</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>985 522</b>   | <b>-452 522</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>3 391 502</b> | <b>3 844 024</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>4 377 025</b> | <b>3 391 502</b> |
| <b>Uppllysning om betalda räntor</b>                                                |                  |                  |
| 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<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>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                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -792                     | -31 068                  |
| Sophämtningsavgifter                | 18 000                   | 18 000                   |
| Debiterad fastighetsskatt           | 30 192                   | 26 060                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>5 988 195</b>         | <b>4 842 059</b>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

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

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>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                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-3 462 945</b>        | <b>-3 558 914</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>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                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-863 589</b>          | <b>-928 528</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

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

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>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                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>76 823</b>            | <b>29 563</b>            |



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -654 290                 | -272 884                 |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -16                      |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-654 290</b>          | <b>-272 900</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| 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             |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>246 803 013</b> | <b>246 803 013</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

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

**Årets avskrivningar**

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -821 253        | -821 253        |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -5 879          | -5 879          |
|                                         | <b>-827 132</b> | <b>-827 132</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>-16 783 813</b> | <b>-15 956 681</b> |
|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>230 019 200</b> | <b>230 846 331</b> |
|--------------------|--------------------|

**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**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>332 222 000</b> | <b>332 222 000</b> |
|--------------------|--------------------|

*varav byggnader*

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <i>172 730 000</i> | <i>172 730 000</i> |
|--------------------|--------------------|

*varav mark*

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <i>159 492 000</i> | <i>159 492 000</i> |
|--------------------|--------------------|



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 211 283           | 211 283           |
| Installationer                                         | 1 453 929         | 1 388 776         |
|                                                        | <b>1 665 212</b>  | <b>1 600 059</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Installationer                                         | 0                 | 65 153            |
|                                                        | <b>0</b>          | <b>65 153</b>     |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 665 212</b>  | <b>1 665 212</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -211 283          | -211 283          |
| Installationer                                         | -1 204 337        | -1 178 690        |
|                                                        | <b>-1 415 620</b> | <b>-1 389 973</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Installationer                                         | -27 819           | -25 648           |
|                                                        | <b>-27 819</b>    | <b>-25 648</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-1 443 439</b> | <b>-1 415 620</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>221 772</b>    | <b>249 591</b>    |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| 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        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>73 092</b> | <b>14 998</b> |

**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         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>388 130</b> | <b>205 334</b> |



**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

|                                              | 2023-12-31       | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|------------------|------------|
| Kortfristiga placeringar                     | 1 026 353        | 0          |
| <b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b> | <b>1 026 353</b> | <b>0</b>   |

**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          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 350 672</b> | <b>3 391 503</b> |

**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       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                     | <b>11 547 790</b> | <b>11 547 790</b> |

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        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>25 394 442,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>354 740,00</b>  | <b>25 039 702,00</b> |

\*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            |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>197 222</b> | <b>197 255</b> |



**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        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>706 562</b> | <b>717 621</b> |

**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 räkenskapsåret 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





# 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 2023.

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 2023 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.

### 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att 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. 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 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 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 2023 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. 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 förtlöpande 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 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 revisionssed 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 den

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, 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](http://www.riksbyggen.se)

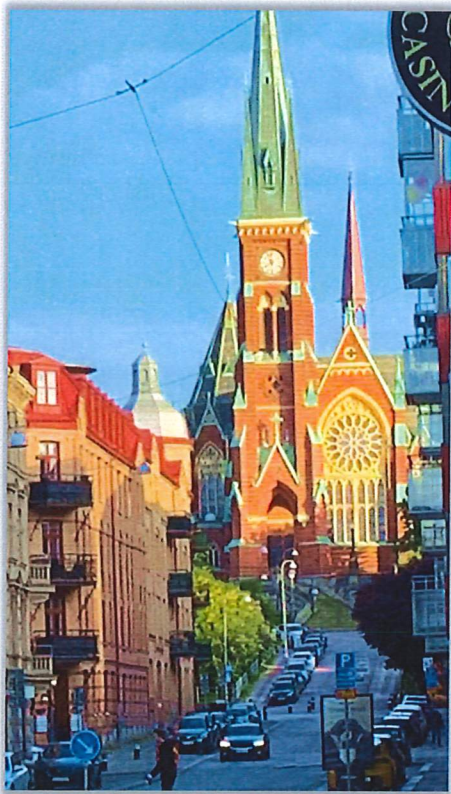




\_\_\_\_\_

[illegible]





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