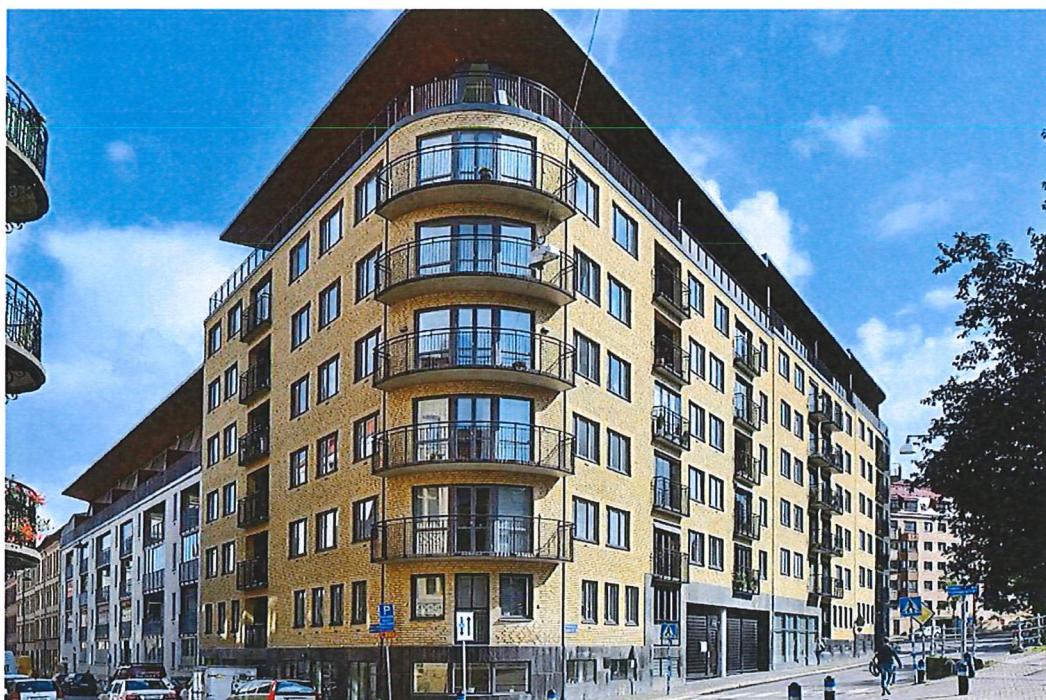




BRF Västra Linnéstaden

Årsredovisning 2024



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Västra Linnéstaden får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 innehar marken med äganderätt. Marken på innergården är del i en samfällighet och utgör gemensam gård med brf Kyrkspiran (f.d Plantagegatan 13 – 15). Även sop – och återvinningsrum är gemensamma.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Vid räkensårsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 134 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 133 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

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

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
2	37

Total bostadsarea	8 107 m ²
Total lokalaria	311 m ²

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



Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Armans Bistro & Coffee	104	2025-08-01
ERLA Invest AB	207	2025-09-15

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen har ett avtal med Riksbyggen avseende ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning. Detta gäller till och med sista december 2026. Även övriga avtal av vikt har fortsatt att gälla eller har förlängts.

Styrelse

Efter årsstämman och påföljande konstituerande styrelsemöte den 11 juni 2024 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Rydin Schill	Ordförande	2026
Tobias Bende	Informationsansvarig	2026
Bengt-Olof Fredriksson	Ledamot	2025
Torgny Bergh	Ledamot	2025
Nicolas Suazo Farina	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
AnnaSofia Mattsson	Suppleant	2026
Peter Holm	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Leif Jonsson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Larsson	2025
Slavica Janeva	2025

Vid extra stämma 26 september avgick Jonas Westerlind och Bengt-Olof Fredriksson invaldes som ordinarie ledamot för samma mandatperiod.

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.

En miljö- och hållbarhetsgrupp har under hösten inrättats efter bifallen motion på 2023 års stämma.

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 2024 inkom ett kapitaltillskott på 850 351 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 2024 höjdes avgiften för drift med 7 % vilket sett till föreningens historia är en större höjning. En förväntad fortsatt ökning av kostnaderna i takt med inflationen gör att driftavgiften för 2025 höjs med 3%. Avgiften för kapital ligger kvar på samma nivå som 2023. I kapitalavgiften ingår förutom räntekostnader en årlig amortering. Under 16 år har avgifterna för drift ökat med i genomsnitt 5,9 % per år medan avgifterna för kapital har sänkts med 7,6 % per år.

Föreningen har i år fått ett överskott av kapital med 146 104 kr, vilket ska användas för en extraamortering av lånen.

2025 kommer ett större lån som nu är bundet med låg ränta att förfalla. Styrelsen räknar med att avgiften för kapital ändå inte kommer att behöva höjas, då den nya låneräntan beräknas bli lägre än den tidigare prognostiserade. Några av föreningens tidigare rörliga lån har bundits med fast ränta, vilken är lägre än tidigare rörlig.

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 222 382 kr tkr och planerat underhåll för 3 388 649 tkr.

Under 2024 har äntligen den sedan länge planerade, men stora och kostsamma reparationen av garagets golv utförts. Delar av golvets betong och underliggande armering var mycket illa åtgångna av vägsalter som kommit in med bilarna vintertid. Dessa delar är utbytta med armering och betong och hela golvet har blivit impregnerat mot saltangrepp. En helt ny golvbeläggning som tål saltet bättre är påförd. Samtidigt har det reparerats ett fuktskadat område av fasaden. Här påfördes ny fasadputs och undermåligt plåtarbete gjordes om.

Två av sju hissar visade tecken på allvarliga brister och därför blev den hissrenovering som var planerad till 2025 utförd redan under det gångna året. Renoveringen innefattade uppgradering av säkerhetssystem till senaste standard och byte av hissdörrar. De nya hissarna har påtagligt lägre energiförbrukning och kommer att bli en besparing för föreningen.

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



2023 – Ny tryckvattenpump
Uppdaterad utrustning i gymlokalen
Nya tak i hissarna med LED-belysning

Varje år sker laserings- och målnings-arbeten av fastigheten utomhus och inomhus där behov identifierats. I början av året fick trapphuset i nr 28 en välbehövlig ommålning, liksom gym och bastu.

Spolning av avloppsrör sker kontinuerligt enligt ett rullande schema.

Den på extra stämma 2023 beslutade övergången till IMD för el sker i januari 2025. I övrigt förutses inga större kostnader för underhåll eller reparationsarbete 2025.

Flera större underhållsarbeten planeras under de kommande fem åren. Uppgraderingen av hissarna kommer att fortsätta successivt. Åtgärder såsom byte och/eller renovering av fläktar är inplanerade, liksom byte av cirkulationspump för värmen. Trapphus skall målas om. Den totala kostnaden för underhåll beräknas under 2025 - 2029, i 2024 års prisläge, till 9 300 tkr, dvs 1 900 tkr i genomsnitt per år. Den i underhållsplanen budgeterade kostnaden för 2025 uppgår till cirka 1 500 tkr. Inom den närmaste 10-årsperioden beräknas, förutom det omfattande arbetet med hissarna, även yttertaken att behöva åtgärdas.

Varje år avsätts medel till en underhållsfond, som efter årets ianspråkstagande och avsättning uppgår till 1 474 501 kr. Vår ambition är att vi inte ska behöva teckna nya banklån utan att samtliga underhållsarbeten skall vara finansierade i förväg genom avsättningar till fonden. Ambitionen är också att likviditet ska vara tillgänglig när underhållsarbeten utförs.

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras 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 ökar år för år. Inflationen spelar in på kostnaderna för underhållet. Detta leder till behov av högre avsättningar till underhållsfonden. Årets avsättning på 1 200 000 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.

Medlemsinformation

Medlemmarna i brf Västra Linnestaden trivs med sitt boende mitt i centrala Göteborg. Flera av medlemmarna är engagerade i olika arbetsgrupper, till exempel för gården, gästlägenheten, Vinterträdgården och i en energigrupp.

Informationskanaler

Det finns flera kanaler för att nå ut med information till föreningens medlemmar inklusive mejlutskick och anslag i trappuppgångar. Viss viktig information lämnas också ut som cirkulär i brevlådorna. På föreningens hemsida (www.vastralinnestaden.se) postas också nyheter. Där finns även äldre informationsblad och mycket information om fastigheten och föreningen. Drygt 50 medlemmar är med i föreningens facebookgrupp.



Miljötänkande

Föreningen har sedan 2022 en energibesparings- och miljöpolicy och sedan 2024 en miljö- och hållbarhetsgrupp. Miljögruppen är i uppstartsfas och kommer bland annat att inspirera och underlätta för medlemmarna och föreningen som helhet att göra mer hållbara val.

Löpande gör föreningen energibesparande åtgärder, till exempel byte till energisnålare installationer av tvättmaskiner, fläktmotorer, vattenpumpar och byte till LED-ljuskällor. Nu pågår modernisering till energisnålare hissar.

Gemensamma resurser finns att låna som en borrhammare för att rå på de hårda betongväggarna och en säckkärra (pirra). För bättringsmålning av de svarta balkongräckena finns det färg i Vinterträdgårdens förråd.

I soprummet finns kår för sopsortering och återvinning, insamling av farligt avfall (batterier, kemikalier, ljuskällor och elektronik) samt en återbrukshylla för hela föremål som medlemmar vill bli av med, men som andra kan ha användning för istället. Container för grovsopor görs tillgängliga två gånger om året och en gång om året för julgransris.

Innergården

Trädgårdsgruppen sköter om planteringarna på innergården. På innergården finns också en grill, en boulebana och en sandlåda.

Gemensamma lokaler

Tvättstugan går att boka i fyra- eller femtimmarspass varje dag och har två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkrum och en mangel.

Gästlägenheten är väldigt populär. Den går att hyra för enskilda nätter och upp till en vecka i taget. Under stora helger då det normalt är högt tryck lottas lägenheten ut bland de som önskar hyra den. Lägenheten är utrustad med en dubbelsäng samt tre extrasängar, alltså totalt fem sovplatser. Det finns även ett fullt utrustat kök, köksbord, badrum med toalett och dusch samt TV. Dina gäster får helt enkelt ett mycket bekvämt boende. Gästlägenheten är tyvärr inte möjlig att tillgänglighetsanpassa.

Den gemensamma Vinterträdgården är en lokal som kan nyttjas för både dag- och kvällsaktiviteter. Om Vinterträdgården inte är bokad är den öppen för samtliga medlemmar alla dagar. Vinterträdgården är lämplig för kalas upp till 50 personer (upp till 30 personer vid sittande bord) och kan hyras av medlemmarna. Lokalen är utrustad med bord och stolar samt en soffgrupp. Det finns också 30 kuvert; tallrikar, bestick och glas. Pentryt har induktionshäll, mikrovågsugn, kylskåp, diskmaskin, kaffebryggare och vattenkokare.

Föreningen har ett mycket uppskattat och väl utrustat gym med löpband, crosstrainers, motionscykel, andra olika maskiner, olympiska skivstänger med vikter och en power cage, boxningssäck samt andra redskap och fria vikter. Under vissa tider är gymmet bokningsbart en timme i taget och andra tider är det öppet utan att bokning behövs.

I nära anslutning till gymmet finns en relaxavdelning med rymlig bastu som bokas i tretimmarspass.

Utanför relaxavdelningen finns ett kombinerat biljardbord och bordtennisbord.

I källaren finns ett hobbyrum avsett för till exempel olika typer av träarbeten. Det går att boka i halvdagspass och har en dammsugare för att ta hand om träspån.

Garageparkering

I garaget finns 37 parkeringsplatser. Från trappuppgångarna går hissen hela vägen ner i garaget. Åtkomst till garageplats, som är mycket eftertraktad, hanteras genom en kölista. Den medlem som kommer närmast i tur för en sådan har stått listad i kön sedan år 2014. Det finns några garage i närheten där parkeringsplats kan hyras i mån av lediga platser och där kön är kortare.

Ordföranden har ordet

Ett år är till ända igen. Det kan summeras som de stora projektens år för föreningen. Det startade ganska lugnt, men med mycket planering inför hösten.

I mitten på september kom byggställningar upp framför 28-ans entrédörr och arbetet med att byta ut en del av husfasadens fuktskadade puts startade. En hel del plåtarbeten gjordes också för att förhindra att mera regnvatten tar sig in innanför väggputsen.

Första oktober började garagegolvet renovering under Fogspecialistens utmärkta ledning. Strax efter att sista bilen kört ut började man arbetet med att avlägsna sprucken betong och rostiga armeringsjärn. Trots större skador än förutsett kunde garaget åter intas en hel månad tidigare än planerat. Det är nu Göteborgs i särklass finaste parkeringsplats, tycker jag! Jag kan också notera att det blir fler och fler eldrivna bilar där.

Arbetsåret avslutades med uppgradering av två av föreningens hissar. Det tog två veckor per hiss och under denna tid mötte man ofta sina grannar vid vandringarna i trapporna. Det blev anledning att byta några ord och vila benen och hämta andan en stund. De närmaste åren framöver kommer vi alla att få uppleva detta.

Parallellt har förstås det ordinarie arbetet löpt på med hjälp av insatser från gästlägenhets-gruppen, Vinterträdgårdsgruppen, trädgårdsgruppen, den nybildade miljö och hållbarhetsgruppen och inte minst vår Kaisa som klipper gräs, skottar snö och håller undan skräp på trottoarer och gård. Ni skall alla ha ett stort tack! Vill också passa på att särskilt tacka våra fastighetsskötare, som har örnkoll på det mesta och tar väl hand om oss. Det gör hela kundgruppen hos Riksbyggen och de är ett gott stöd för styrelsen i stora och små frågor. Sist, men inte minst, ett tack till alla styrelsekollegorna för ytterligare ett års arbete.

Återstår att önska alla bostadsrättsföreningens medlemmar välkomna till årets föreningsstämma onsdagen den 4 juni.

Eva



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 317	6 004	4 959	5 104	5 473
Rörelsens intäkter	6 420	6 227	5 135	5 202	5 567
Resultat efter finansiella poster*	-1 922	347	-584	-513	1 481
Årets resultat	-1 922	347	-584	-513	1 481
Soliditet %*	89	89	89	88	88
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	81	78	79	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	660	598	476	489	547
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	318	308	331	336	218
Energikostnad kr/kvm*	153	142	147	152	103
Underhållsfond kr/kvm	175	435	411	388	383
Reservering till underhållsfond kr/kvm	143	182	119	107	95
Sparande kr/kvm*	275	249	127	144	306
Ränta kr/kvm	71	78	32	21	21
Skuldsättning kr/kvm*	2 773	2 975	3 017	3 087	3 184
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 880	3 089	3 017	3 087	3 184
Räntekänslighet %*	4,4	5,0	6,3	6,3	5,8

* 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) delat med 100. 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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	198 596 536	3 663 150	6 362 726	347 284
Disposition enl. årsstämmobeslut			347 284	−347 284
Reservering underhållsfond		1 200 000	−1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−3 388 649	3 388 649	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	850 351			
Årets resultat				−1 922 066
Vid årets slut	199 446 887	1 474 501	8 898 659	−1 922 066

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 710 010
Årets resultat	−1 922 066
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 388 649
Summa	6 976 593

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

6 976 593

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar under året ett negativt resultat på grund av en planerad, men stor och kostsam reparation av garagets golv, liksom en reparation av fasadputs och plåtarbeten. Den hissrenovering som var planerad till 2025 behövde utföras och kostnadsföras redan under 2024. Föreningens nycketal för sparande är dock högt, tack vare avgiftshöjningar på 14% de senaste två åren. Detta beräknas medföra att föreningen kan finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 317 033	6 004 466
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 623	233 298
Summa rörelseintäkter		6 426 656	6 237 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 062 408	-3 462 945
Övriga externa kostnader	Not 5	-802 692	-863 589
Personalkostnader	Not 6	-131 500	-131 527
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-844 697	-854 951
Summa rörelsekostnader		-7 841 296	-5 313 012
Rörelseresultat		-1 414 640	924 751
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	91 149	76 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-598 575	-654 290
Summa finansiella poster		-507 426	-577 464
Resultat efter finansiella poster		-1 922 066	347 284
Årets resultat		-1 922 066	347 284



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	229 197 947	230 019 200
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	198 327	221 772
Summa materiella anläggningstillgångar		229 396 275	230 240 972
Summa anläggningstillgångar		229 396 275	230 240 972
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	29 610
Övriga fordringar	Not 12	74 619	73 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	621 931	388 130
Summa kortfristiga fordringar		696 610	490 832
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 026 353
Summa kortfristiga placeringar		0	1 026 353
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 384 417	3 350 672
Summa kassa och bank		2 384 417	3 350 672
Summa omsättningstillgångar		3 081 027	4 867 856
Summa tillgångar		232 477 302	235 108 828



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 446 887	198 596 536
Fond för yttre underhåll		1 474 501	3 663 150
Summa bundet eget kapital		200 921 388	202 259 686
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 898 659	6 362 726
Årets resultat		-1 922 066	347 284
Summa fritt eget kapital		6 976 593	6 710 010
Summa eget kapital		207 897 981	208 969 696
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 677 742	11 547 790
Summa långfristiga skulder		10 677 742	11 547 790
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 669 355	13 491 912
Leverantörsskulder		549 761	180 004
Skatteskulder		16 715	15 642
Övriga skulder	Not 17	199 608	197 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	466 140	706 562
Summa kortfristiga skulder		13 901 579	14 591 342
Summa eget kapital och skulder		232 477 302	235 108 828



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 414 640	924 751
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	844 697	854 951
	-569 943	1 779 702
Erhållen ränta	111 671	68 746
Erlagd ränta	-621 832	-647 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 080 104	1 200 555
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-226 300	-251 374
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	156 051	42 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 150 353	991 218
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 692 605	-354 740
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	850 351	349 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-842 254	-5 696
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 992 607	985 522
Likvida medel vid årets början	4 377 025	3 391 503
Likvida medel vid årets slut	2 384 417	4 377 025



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Byggnadens anskaffningsvärde är 163 703 000 kr. Styrelsen gör 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.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 334 864	3 966 768
Årsavgifter, kapital	1 000 000	1 049 904
Hyror, bostäder	660	825
Hyror, lokaler	440 940	415 098
Hyror, garage	530 350	508 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-852	-792
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-142 200	0
Sophämningsavgifter	18 000	18 000
Debiterad fastighetsskatt	30 192	30 192
Vinterträdgården	15 600	3 500
Övriga avgifter	17 460	0
Övriga ersättningar	20 226	12 779
Övernattningslägenhet	51 800	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-8
Summa nettoomsättning	6 317 033	6 004 466

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	53 044
Övriga rörelseintäkter	102 583	120 252
Övernattningslägenhet	0	49 350
Återbäring Länsförsäkringar	7 040	10 652
Summa övriga rörelseintäkter	109 623	233 298

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-3 388 649	-896 658
Reparationer	-222 382	-248 709
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-174 250	-170 929
Försäkringspremier	-113 530	-105 152
Kabel- och digital-TV	-204 879	-197 586
Systematiskt brandskyddsarbete	-96 753	-20 200
Serviceavtal	-594	-12 899
Obligatoriska besiktningar	-144 847	-139 600
Snö- och halkbekämpning	0	-8 797
Förbrukningsinventarier	-24 456	-60 673
Fordons- och maskinkostnader	0	-375
Vatten	-257 077	-222 774
Fastighetsel	-156 896	-168 323
Uppvärmning	-872 089	-802 078
Sophantering och återvinning	-253 020	-293 947
Förvaltningsarvode drift	-152 986	-114 246
Summa driftskostnader	-6 062 408	-3 462 945



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-26 933
Förvaltningsarvode administration	-635 000	-660 014
IT-kostnader	-24 518	-23 373
Arvode, yrkesrevisorer	-31 250	-30 125
Övriga försäljningskostnader	-4 124	0
Övriga förvaltningskostnader	-11 334	0
Kreditupplysningar	-7 180	-2 836
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 926	-4 158
Representation	-12 456	0
Kontorsmateriel	-8 412	-12 627
Telefon och porto	-13 326	-11 105
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-120	-27
Konsultarvoden	0	-27 902
Bankkostnader	-6 704	-4 714
Övriga externa kostnader	-23 342	-59 776
Summa övriga externa kostnader	-802 692	-863 589

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 232	0
Lön till övrig personal	-1 266	0
Styrelsearvoden	-101 000	-96 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 150	-14 400
Pensionskostnader	-107	0
Sociala kostnader	-21 745	-21 127
Summa personalkostnader	-131 500	-131 527

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-821 253	-821 253
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-5 879
Avskrivning Installationer	-23 444	-27 819
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-844 697	-854 951



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	87 595	51 855
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 027	210
Övriga ränteintäkter	1 527	905
Övriga finansiella intäkter	0	23 853
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	91 149	76 823

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-594 044	-654 290
Övriga räntekostnader	-4 531	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-598 575	-654 290

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	163 703 000	163 703 000
Mark	83 000 000	83 000 000
Tillkommande utgifter	85 513	85 513
Markanläggning	14 500	14 500
	246 803 013	246 803 013
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	246 803 013	246 803 013

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-16 683 800	-15 862 548
Tillkommande utgifter	-85 513	-79 634
Markanläggningar	-14 500	-14 500
	-16 783 813	-15 956 681

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-821 253	-821 253
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-5 879
	-821 253	-827 132

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-17 605 066	-16 783 813
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	146 197 947	147 019 200
Mark	83 000 000	83 000 000
Tillkommande utgifter	0	0

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****2024-12-31** **2023-12-31****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	211 283	211 283
Installationer	1 453 929	1 453 929
	1 665 212	1 665 212

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	-1 232 157	-1 204 337
	-1 443 439	-1 415 620

Årets avskrivningar

Installationer	-23 444	-27 819
	-23 444	-27 819

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-1 466 883** **-1 443 439****Restvärde enligt plan vid årets slut****198 327** **221 772****Varav**

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	198 327	221 772

Not 12 Övriga fordringar**2024-12-31** **2023-12-31**

Skattekonto	74 619	73 092
-------------	--------	--------

Summa övriga fordringar**74 619** **73 092**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	20 522
Förutbetalda försäkringspremier	123 125	113 530
Förutbetalt förvaltningsarvode	158 750	158 750
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 041	53 092
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 214	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	294 801	42 235
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	621 931	388 130

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar	0	1 026 353
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	1 026 353

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 604 122	1 720 363
Transaktionskonto	780 296	1 630 309
Summa kassa och bank	2 384 417	3 350 672

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	23 347 097	25 039 702
Nästa års amortering/förfall på skulder till kreditinstitut	-12 669 355	-13 491 912
Långfristig skuld vid årets slut	10 677 742	11 547 790

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Utg.skuld
NORDEA		2024-06-09	8 148 242,00	0,00
NORDEA		2024-09-30	5 343 670,00	0,00
NORDEA	0,96%	2025-03-19	11 547 790,00	11 547 790,00
STADSHYPOTEK	3,04%	2025-04-01	0,00	771 565,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2027-03-30	0,00	2 954 500,00
STADSHYPOTEK	3,35%	2028-03-01	0,00	8 073 242,00
Summa			25 039 702,00	23 347 097,00

*Senast kända räntesatser per 2024-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 11 547 790 kr och Stadshypotekets lån om 771 565 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

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	196 808	196 808
Skuld sociala avgifter och skatter	0	414
Skulder för löneavdrag	2 800	0
Summa övriga skulder	199 608	197 222

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	308	23 565
Upplupna elkostnader	16 068	15 596
Upplupna vattenavgifter	21 691	18 876
Upplupna värmekostnader	110 660	116 560
Upplupna kostnader för renhållning	17 370	22 866
Upplupna revisionsarvoden	30 625	27 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 352	11 647
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 588	3 954
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	248 478	466 499
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	466 140	706 562

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	76 853 000	76 853 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 21 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

Tobias Bende

Torgny Bergh

Nicolas Suazo Farina

Bengt-Olof Fredriksson

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 2024.

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 2024 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 utvärderar, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 2024 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 försumelse 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 Johansson
Förtroendevald revisor



BRF Västra Linnéstaden

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

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

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

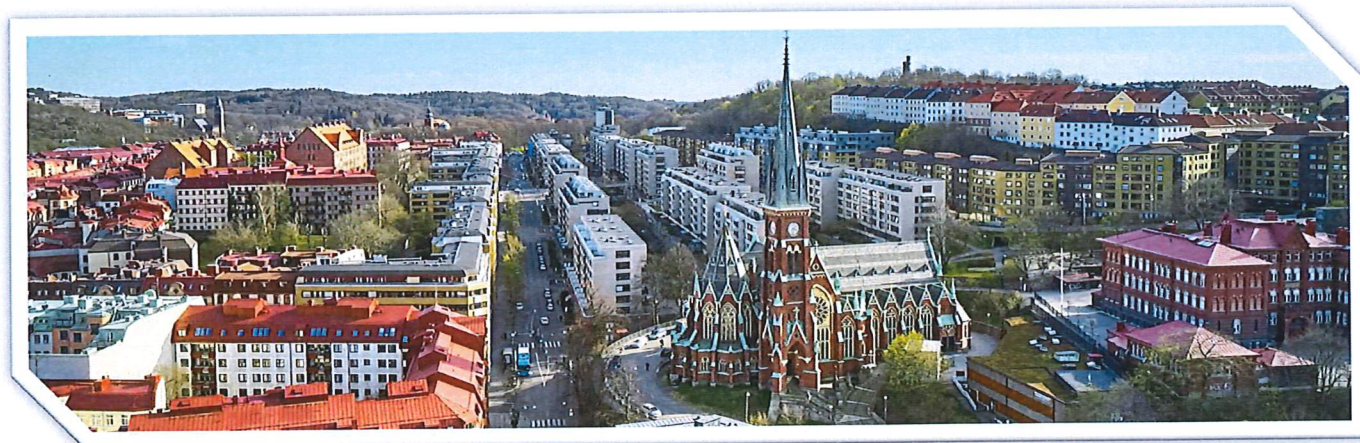
FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



[illegible]



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