

# Årsredovisning 2023

Brf Lindholmskajen

769630-8431



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindholmskajen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning om negativt resultat .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-15 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindholmen 41:1	2016	Göteborg stad

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 3 696 kvm och 2 lokaler om 168 kvm. Byggnadernas totalyta är 3864 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Henry Andersson	Ordförande
Felix Binnermark	Styrelseledamot
Johanna Xu	Styrelseledamot
Nick Tan	Styrelseledamot
Thomas Lidberg	Styrelseledamot
Johan Hansson	Suppleant
Martin Jonsson	Suppleant
Sjögren, Erik	Suppleant
Tore Olsen-Timbrelli	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Susanne Andersson    Revisor 

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Planerade underhåll

**2023** ● 5-års besiktning

## Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Renova Miljö AB
Bank	Handelsbanken AB
Ekonomisk förvaltning och Juridik	Nabo AB
Nät och Fjärrvärme / Elhandel	Göteborg Energi AB / Dinel AB
Hiss och service	Kone AB / Kiwa Inspecta AB
Teknisk förvaltning	Optimal Service väst AB
Telefon, TV och internet	Telia AB
Fastighetsbox + Smart passage	Din Box
Mätutrustning för el och vatten	Eliasson & Lagerström AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lindholmshamnens samfällighetsförening, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar garage: Föreningen har 28st garageplatser i samfällighetens garage. Föreningen har 28 av 95 andelar (33%) i Lindholmens Samfällighetsförening. Garaget har bokats upp som anläggningstillgång i förhållande till andelstalen och skrivs av med 120 år i respektive förening. Intäkterna i samfälligheten tillfaller också de föreningar som ingår enligt andelstal..

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiften för de lägenheter som är har del av andelstal 2 höjdes till 13 937 kr/år/lgh till följd av att de lån som gäller andelstal 2 omförhandlades 2022-10-30. Detta för att täcka det kostnader som gäller det lägenheter som har andelstal två.

Ett av föreningens lån villkorsändrades den 2023-10-30 med 2 års bindningstid. I samband med detta så genomfördes en extra amortering på detta lån á 330 000kr.

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 15% i November för andelstal 1 som trädde i kraft vid årsskiftet. Detta till anledning av högre kostnader som kopplas till föreningens räntekostnader och fler kostnader och avtal som höjs under 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15%.

### Övriga uppgifter

5 års besiktning har genomförts. Besiktning inför borring av nya torget genomfördes.

Under 2023 har föreningen har godkänt 5 nya medlemsansökningar.

Vi har gjort en extra Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)- besiktning för ventilationen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser. 


## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 125 895
Årets resultat	-1 529 352
<b>Totalt</b>	<b>-5 655 248</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	110 880
Balanseras i ny räkning	-5 766 128
	<b>-5 655 248</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter. 

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 251 786	3 452 833
Övriga rörelseintäkter	3	293	395
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 252 079</b>	<b>3 453 228</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 867 056	-1 795 242
Övriga externa kostnader	8	-565 622	-317 118
Personalkostnader	9	-150 595	-138 002
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 795 860	-1 795 860
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 379 132</b>	<b>-4 046 222</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-127 053</b>	<b>-592 994</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		142 974	195 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 545 273	-826 193
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 402 299</b>	<b>-631 175</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 529 352</b>	<b>-1 224 169</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 529 352</b>	<b>-1 224 169</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	300 546 627	302 342 487
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>300 546 627</b>	<b>302 342 487</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>300 546 627</b>	<b>302 342 487</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		90 659	66 167
Övriga fordringar	12	33 894	23 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	138 374	144 228
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>262 927</b>	<b>233 429</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 008 772	2 342 337
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 008 772</b>	<b>2 342 337</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 271 699</b>	<b>2 575 766</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>302 818 326</b>	<b>304 918 253</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		243 170 000	243 170 000
Fond för yttre underhåll		462 060	351 180
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>243 632 060</b>	<b>243 521 180</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 125 895	-2 790 846
Årets resultat		-1 529 352	-1 224 169
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 655 248</b>	<b>-4 015 015</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>237 976 812</b>	<b>239 506 165</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	42 643 000	42 743 000
Övriga långfristiga skulder		8 243 530	8 372 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 886 530</b>	<b>51 115 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		12 735 000	13 284 000
Leverantörsskulder		143 485	166 759
Skatteskulder		105 100	93 700
Övriga kortfristiga skulder		28 522	28 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	942 877	723 956
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 954 984</b>	<b>14 297 088</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>302 818 326</b>	<b>304 918 253</b>



# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-127 053	-592 994
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 795 860	1 795 860
	<b>1 668 807</b>	<b>1 202 866</b>
Erhållen ränta	14 504	2 018
Erlagd ränta	-1 445 984	-673 370
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>237 327</b>	<b>531 514</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 498	283 449
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	107 607	-104 580
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>315 436</b>	<b>710 383</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-649 000	-619 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-649 000</b>	<b>-619 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-333 564</b>	<b>91 383</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 342 337</b>	<b>2 250 953</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 008 772</b>	<b>2 342 337</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lindholmskajen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 0,83 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter


Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel. 

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 537 832	2 201 040
Årsavgifter andelstal 2, bostäder	876 277	487 511
Hysesintäkter, lokaler	527 772	448 414
Vatten	41 788	40 893
Varmvatten	67 373	66 287
El	189 210	191 329
Övriga intäkter	11 534	17 359
<b>Summa</b>	<b>4 251 786</b>	<b>3 452 833</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	293	395
<b>Summa</b>	<b>293</b>	<b>395</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	479 431	428 732
Besiktning och service	124 306	91 126
Mark/gård/utemiljö Planteringar	18 835	0
Snöskottning	53 097	36 868
<b>Summa</b>	<b>675 669</b>	<b>556 725</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 541	17 943
Trapphus/port/entr	3 496	0
Dörrar och lås/porttele	5 973	0
Hissar	0	25 036
Fönster	1 004	0
Försäkringsärende/vattenskada	14 406	0
<b>Summa</b>	<b>26 420</b>	<b>42 979</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	301 044	264 801
Uppvärmning	290 537	283 274
Vatten	142 163	112 427
Sophämtning	102 231	117 925
<b>Summa</b>	<b>835 976</b>	<b>778 427</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	39 031	34 874
Bredband/Kabeltv	178 630	178 785
Samfällighet	58 780	150 902
Fastighetsskatt	52 550	52 550
<b>Summa</b>	<b>328 991</b>	<b>417 111</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga förvaltningskostnader	312 832	157 291
Förbrukningsmaterial	1 479	0
Juridiska kostnader	119 013	34 008
Revisionsarvoden	27 030	24 011
Ekonomisk förvaltning	105 267	101 808
<b>Summa</b>	<b>565 622</b>	<b>317 118</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	114 594	105 000
Sociala avgifter	36 001	33 002
<b>Summa</b>	<b>150 595</b>	<b>138 002</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga räntekostnader	1 248	528
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 544 025	825 665
<b>Summa</b>	<b>1 545 273</b>	<b>826 193</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	309 330 000	309 330 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>309 330 000</b>	<b>309 330 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 987 513	-5 191 653
Årets avskrivning	-1 795 860	-1 795 860
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 783 373</b>	<b>-6 987 513</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>300 546 627</b>	<b>302 342 487</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>93 011 471</i>	<i>93 011 471</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	102 953 000	102 953 000
Taxeringsvärde mark	52 302 000	52 302 000
<b>Summa</b>	<b>155 255 000</b>	<b>155 255 000</b>

**NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 798	1 436
Övriga fordringar	20 096	21 598
<b>Summa</b>	<b>33 894</b>	<b>23 034</b>

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

<b>INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 139	35 283
El	28 499	30 764
Försäkringspremier	24 660	21 401
Räntor	0	13 446
Vatten	20 760	16 998
Förvaltning	28 316	26 336
<b>Summa</b>	<b>138 374</b>	<b>144 228</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-10-30	4,44 %	12 635 000	13 031 000
Stadshypotek	2024-10-30	3,71 %	12 480 000	12 544 000
Stadshypotek	2026-10-30	3,81 %	17 955 000	18 144 000
Stadshypotek	2026-01-30	1,27 %	12 308 000	12 308 000
<b>Summa</b>			<b>55 378 000</b>	<b>56 027 000</b>
Varav kortfristig del			12 735 000	13 284 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 783 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 835	8 831
El	22 071	16 968
Uppvärmning	53 012	57 277
Utgiftsräntor	310 299	211 010
Vatten	12 895	12 275
Löner	114 600	105 000
Sociala avgifter	36 007	32 991
Förutbetalda avgifter/hyror	363 158	256 604
Beräknat revisionsarvode	25 000	23 000
<b>Summa</b>	<b>942 877</b>	<b>723 956</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	58 995 000	58 995 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny restaurang-hyresgäst har tecknat kontrakt för lokalen efter restaurang Dirty Dough. Vi har försökt få en ökad trivsel på innergården och därför satt upp skyltar om ordningsregler. Flertalet möten har ägt rum mellan styrelsen och Göteborgsstad/Älvstranden beträffande borrhningen.

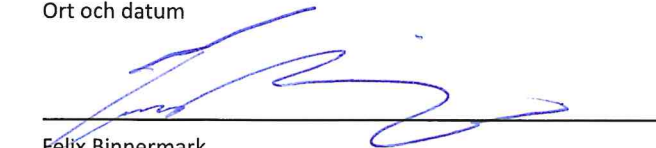


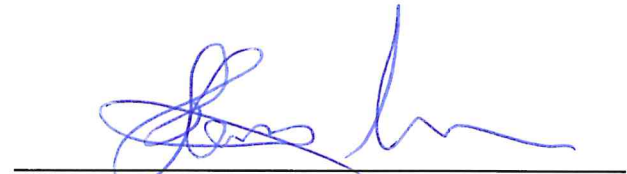


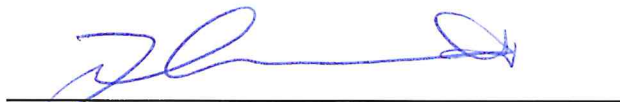
## Underskrifter


GÖTEBORG, 2024-03-25

Ort och datum

  
Felix Binnermark  
Styrelseledamot

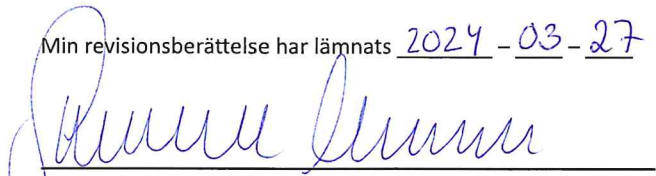
  
Henry Andersson  
Ordförande

  
Johanna Xu  
Styrelseledamot

  
Nick Tan  
Styrelseledamot

  
Thomas Lidberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27

  
Susanne Andersson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindholmskajen, org.nr. 769630-8431

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindholmskajen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är beroende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindholmskajen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 27/3 2024

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor