

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen
Lindholmspiren
Org nr: 769632–2598



Dagordning vid årsstämma

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4) Fastställande av dagordning
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande förlust
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisor och suppleant
- 15) Eventuellt val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindholmspiren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-23.

Föreningen äger fastigheten Lindholmen 45:1 i Göteborgs Kommun. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 25%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 155 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 870 m², vilket motsvarar 10 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten består av tre byggnader. Två byggnader med 133 lägenheter samt en byggnad med uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastigheternas adress är Götaverksgatan 18-26, 417 55 Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
60	42	9	22	133

Dessutom tillkommer

Garage-platser

50

Total tomtarea	2909 m ²
Total bostadsarea	7296 m ²
Total lokalarea	921 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 870m²

Årets taxeringsvärde	315 008 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	315 008 000 kr

Fastigheten deltar i samfälligheten Göteborgs Lindholmen GA:8 som omfattar sopsuganläggning.

Fastighetens andelstal är för närvarande 0,6%



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: 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 297 tkr och planerat underhåll för 135 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningens underhållsplan är uppdaterad under 2023.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	796
Markytor	131 565
Övrigt	2 881

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Fridén	Ordförande	2024
Daniéla Johansson	Sekreterare	2024
Martin Svenning	Vice ordförande	2024
Erik Sörstadius	Ledamot	2024
Adna Hajdarevic Carlberg	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baharak Azdanlou Ghajar	Suppleant	2024
Ida Mittonen Gandborg	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jakob Ljungkvist	2024
Martin Hellberg	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 223 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 219 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10 %. Årsavgiften två lämnas oförändrad

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2024-01-01. Årsavgiften två lämnas oförändrad.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	9 341	8 850	8 530	8 527	7 270
Resultat efter finansiella poster*	-1 021	-886	-247	19	206
Årets resultat	-1 021	-886	-247	19	206
Resultat exkl avskrivningar	3 155	3 291	3 930	4 196	2 636
Balansomslutning	572 043	573 526	578 972	583 064	585 373
Soliditet %*	75	74	74	73	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	66	68	68	69	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	892	853	833	838	790
Energikostnad kr/kvm*	164	213	171	136	132
Sparande kr/kvm*	403	429	481	514	323
Skuldsättning kr/kvm*	17 571	17 698	18 191	18 678	18 890
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	19 664	19 809	20 360	20 905	21 142
Räntekänslighet %*	22,0	23,2	24,4	24,9	26,8

*obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra föreningar stora kostnader för avskrivningar. Stora avskrivningar i kombination med ökade räntekostnader under 2023 ger ett negativt resultat. Föreningen har ett positivt kassaflöde.

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	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	412 845 000	15 200 000	1 385 724	-1 316 050	-885 708
Disposition enl. årsstämmobeslut				-885 708	885 708
Reservering underhållsfond			489 000	-489 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-135 242	135 242	
Årets resultat					-1 021 394
Vid årets slut	412 845 000	15 200 000	1 739 482	-2 555 516	-1 021 394

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 201 758
Årets resultat	-1 021 394
Årets fondreservering enligt stadgarna	-489 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	135 242
Summa	-3 576 910

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 3 576 910

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 341 156	8 850 403
Övriga rörelseintäkter	Not 3	583 672	350 029
Summa rörelseintäkter		9 924 828	9 200 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 011 165	-3 462 607
Övriga externa kostnader	Not 5	-877 967	-1 196 003
Personalkostnader	Not 6	-157 691	-157 691
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 176 848	-4 176 848
Summa rörelsekostnader		-8 223 671	-8 993 150
Rörelseresultat		1 701 157	207 282
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 315	34 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 727 866	-1 127 167
Summa finansiella poster		-2 722 551	-1 092 990
Resultat efter finansiella poster		-1 021 394	-885 708
Årets resultat		-1 021 394	-885 708



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	563 377 993	567 543 739
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	66 608	77 709
Summa materiella anläggningstillgångar		563 444 600	567 621 449
Summa anläggningstillgångar		563 444 600	567 621 449
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	72 497	77 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	439 306	557 930
Summa kortfristiga fordringar		511 803	635 335
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 086 427	5 268 756
Summa kassa och bank		8 086 427	5 268 756
Summa omsättningstillgångar		8 598 230	5 904 091
Summa tillgångar		572 042 830	573 525 540



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	428 045 000	428 045 000	
Fond för yttre underhåll	1 739 482	1 385 724	
Summa bundet eget kapital	429 784 482	429 430 724	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 555 516	-1 316 050	
Årets resultat	-1 021 394	-885 708	
Summa fritt eget kapital	-3 576 910	-2 201 758	
Summa eget kapital	426 207 572	427 228 966	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	112 085 303	65 631 856
Summa långfristiga skulder		112 085 303	65 631 856
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	31 387 734	78 881 224
Leverantörsskulder		548 327	71 702
Skatteskulder		560 080	566 480
Övriga skulder	Not 15	126 777	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 127 038	1 145 312
Summa kortfristiga skulder		33 749 955	80 664 718
Summa eget kapital och skulder		572 042 830	573 525 540



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster Not 17	-1 021 394	-885 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	4 176 848	4 176 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 155 454	3 291 140
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	123 532	-144 612
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	578 727	-539 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 857 714	2 606 976
Förändring av skuld (amortering)	-1 040 043	-4 021 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 040 043	-4 021 640
Årets kassaflöde	2 817 671	-1 414 664
Likvidamedel vid årets början	5 268 756	6 683 420
Likvidamedel vid årets slut	8 086 427	5 268 756

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 677 668	5 258 520
Hyror, lokaler	2 158 344	1 947 028
Hyror, garage	832 371	835 965
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-45 165	-44 833
Rabatter	-1 530	0
Bränsleavgifter, bostäder	55 000	55 000
Vattenavgifter	141 370	189 383
Elavgifter	371 466	457 708
Debiterad fastighetsskatt-	151 632	151 632
Summa nettoomsättning	9 341 156	8 850 403

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	263 340	263 340
Övriga ersättningar	67 026	53 393
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	3
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	227 482	0
Övriga rörelseintäkter	25 828	33 293
Summa övriga rörelseintäkter	583 672	350 029

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-135 242	-208 851
Reparationer	-297 243	-121 493
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-280 080	-280 000
Samfällighetsavgifter	-130 911	-124 677
Försäkringspremier	-108 361	-104 370
Kabel- och digital-TV	-266 127	-272 268
Serviceavtal	0	-29 430
Obligatoriska besiktningar	-46 593	-93 005
Bevakningskostnader	-69 207	-112 381
Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 879	-92 283
Snö- och halkbekämpning	-91 881	-68 889
Förbrukningsinventarier	-15 287	-18 449
Fordons- och maskinkostnader	-23 346	0
Vatten	-259 288	-212 789
Fastighetsel	-664 449	-1 113 585
Uppvärmning	-416 331	-416 641
Sophantering och återvinning	-142 567	-141 109
Förvaltningsarvode drift	-38 373	-52 385
Summa driftskostnader	-3 011 165	-3 462 607



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-497	0
Förvaltningsarvode administration	-662 598	-632 366
Hyra inventarier & verktyg	0	-322 092
IT-kostnader	-3 252	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 725	-19 000
Övriga förvaltningskostnader	-18 457	-15 700
Kreditupplysningar	-268	-522
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-47 587	-39 593
Kontorsmateriel	-8 273	-3 919
Serviceavgifter	-8 740	-8 610
Bankkostnader	-5 469	-3 650
Advokat och rättegångskostnader	-88 820	-149 752
Övriga externa kostnader	-8 280	-800
Summa övriga externa kostnader	-877 967	-1 196 003

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-119 751	-120 001
Sociala kostnader	-37 940	-37 690
Summa personalkostnader	-157 691	-157 691

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 165 747	-4 165 747
Avskrivning Installationer	-11 101	-11 101
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 176 848	-4 176 848



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 719 572	-1 127 167
Övriga räntekostnader	-8 294	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 727 866	-1 127 167

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	416 574 678	416 574 678
Mark	165 896 321	165 896 321
	582 470 999	582 470 999
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	582 470 999	582 470 999

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-14 927 259	-10 761 512
	-14 927 259	-10 761 5120

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-4 165 747	-4 165 747
	-4 165 747	-4 165 747

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-19 093 006** **-14 927 259****Restvärde enligt plan vid årets slut****563 377 993** **567 543 740****Varav**

Byggnader	397 481 672	401 647 418
Mark	165 896 321	165 896 321

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	315 008 000	315 008 000
<i>varav byggnader</i>	<i>219 600 000</i>	<i>219 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>95 408 000</i>	<i>95 408 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg, installationer	111 013	111 013
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	111 013	111 013
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg, installationer	-33 301	-22 202
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-33 301	-22 202
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg, installationer	-11 101	-11 101
Akkumulerade avskrivningar	-11 101	-11 101
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-44 405	-33 304
Restvärde enligt plan vid årets slut	66 608	77 709
Varav		
Inventarier, verktyg, installationer	66 608	77 709

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	72 497	48 106
Momsfordringar	0	29 299
Summa övriga fordringar	72 497	77 405

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	92 543	89 852
Förutbetalda driftkostnader	4 771	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	165 649	158 092
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 518	64 518
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 084	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 740	245 468
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	439 306	557 930

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	331 983	92 655
Transaktionskonto	7 754 443	5 176 101
Summa kassa och bank	8 086 427	5 268 756

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	143 473 037	144 513 080
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut, samt kortfristiga skulder.	-31 387 734	-78 881 224
Långfristig skuld vid årets slut	112 085 303	65 631 856

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-06-01	31 314 250,00	0,00	324 500,00	30 989 750,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-06-01	35 317 606,00	0,00	365 984,00	34 951 622,00
STADSHYPOTEK	4,05%	2026-06-01	34 420 936,00	0,00	181 163,00	34 239 773,00
STADSHYPOTEK	3,88%	2026-12-01	10 355 706,00	0,00	41 396,00	10 314 310,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2027-06-01	33 104 582,00	0,00	127 000,00	32 977 582,00
Summa			144 513 080,00	0,00	1 040 043,00	143 473 037,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 31 387 734 kr som kortfristig skuld. I den ingår även amortering på långfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	126 777	0
Summa övriga skulder	126 777	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 000	19 000
Upplupna räntekostnader	268 797	47 000
Upplupna driftskostnader	18 651	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 371	0
Upplupna elkostnader	73 140	174 890
Upplupna vattenavgifter	23 253	62 959
Upplupna värmekostnader	64 343	65 959
Upplupna kostnader för renhållning	11 309	10 327
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	60 000	61 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	100 531
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 084	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	557 090	578 646
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 127 038	1 145 312

Not 17 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	5 315	34 177
Erlagd ränta	2 506 069	1 100 774

Not 18 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	155 019 200	155 019 200

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Robert Fridén

Daniéla Johansson

Martin Svenning

Adna Hajdarevic Carlberg

Erik Sörstadius

Vår revisionsberättelse har lämnats den-

KPMG

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindholmospiren, org. nr 769632-2598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindholmospiren 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. 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, 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.

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 Lindholmspiren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Lindholmspiren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Lindholmspiren i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860