

# Årsredovisning 2023

Brf Lindholmsvarvet

769634-1176



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindholmsvarvet

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 vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
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. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# 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 2017-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-23 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lindholmen 42:1	2017	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 7 214 kvm och 3 lokaler om 173 kvm. Byggnadernas totalyta är 7387 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Marko Tapio Vainio	Ordförande
Thomas Mybeck	Kassör
Assar Sjöblom	Styrelseledamot
Desirée Roos	Styrelseledamot
Johanna Ridderland	Styrelseledamot
Jonas Fredrik Vogel	Suppleant
Hector Lappas	Suppleant
Panagiota Tsaousi Tonits	Suppleant

### Valberedning

Roger Ljungberg  
Per Christian Reithe

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - två av ledamöterna

## Revisorer

Anders Dahnér    Auktoriserad Revisor    KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Obligatorisk Ventilationskontroll

## Planerade underhåll

**2024** ● Fasadvätt

## Avtal med leverantörer

Se nedan

## Övrig verksamhetsinformation

Befintliga avtal med leverantörer har fortsatt men ses kontinuerligt över.

Åtgärder har gjorts baserad på 2-års besiktningen.

Dörrarna gicks igenom och åtgärdades, men fortsätter vara ett problemområde. Instruktioner hur dessa ska hanteras är framtagna och ska sättas upp vid varje dörr för att minimera driftsstopp.

OVK genomfördes under hösten i alla lägenheter med utomordentligt resultat.

Under hösten gjordes även reparationsarbete i garaget för att täppa till en vattenläcka.

Föreningen har 57 st garageplatser i garaget som förvaltas av Lindholmens Samfällighetsförening.

Föreningen äger 57 av 85 garageplatser, resterande andelar ägs av Brf Lindholmskajen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 203 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 204 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 422 590	6 572 420	6 108 385
Resultat efter fin. poster	-1 215 690	-961 671	-1 006 224
Soliditet (%)	80	80	79
Yttre fond	1 240 696	216 420	5 100 000
Taxeringsvärde	341 060 000	341 060 000	318 594 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	801	827	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,5	88,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 643	14 910	15 178
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 300	14 561	15 178
Sparande per kvm totalyta, kr	324	359	362
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	68	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	66	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	25	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	159	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,97	0,97	-
Räntekänslighet (%)	18,30	18,03	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 472 874 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet uppstår pga avskrivningar och är inte kopplad till ett negativt kassaflöde. Styrelsen informerar om att en höjning av avgiften är planerad med 5 % i juli 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	491 685 000	-	-	491 685 000
Upplåtelseavgifter	5 100 000	-	-	5 100 000
Fond, yttre underhåll	216 420	-	1 024 276	1 240 696
Balanserat resultat	-1 703 742	-961 671	-1 024 276	-3 689 689
Årets resultat	-961 671	961 671	-1 215 690	-1 215 690
<b>Eget kapital</b>	<b>494 336 007</b>	<b>0</b>	<b>-1 215 690</b>	<b>493 120 316</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 689 689
Årets resultat	-1 215 690
<b>Totalt</b>	<b>-4 905 380</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 024 276
Balanseras i ny räkning	-5 929 656
	<b>-4 905 380</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	6 422 590	6 572 420
Övriga rörelseintäkter	3	27 108	163 985
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 449 698</b>	<b>6 736 404</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 777 491	-2 753 732
Övriga externa kostnader	8	-337 691	-293 592
Personalkostnader	9	-214 803	-189 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 611 460	-3 611 460
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 941 445</b>	<b>-6 848 436</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-491 748</b>	<b>-112 031</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		313 100	215 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 037 043	-1 065 456
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-723 943</b>	<b>-849 640</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 215 690</b>	<b>-961 671</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 215 690</b>	<b>-961 671</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	613 044 008	616 631 504
Maskiner och inventarier	12	72 036	96 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>613 116 044</b>	<b>616 727 504</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>613 116 044</b>	<b>616 727 504</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		74 171	44 723
Övriga fordringar	13	330 108	721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	324 354	314 386
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>728 633</b>	<b>359 830</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 069 499	3 308 651
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 069 499</b>	<b>3 308 651</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 798 132</b>	<b>3 668 482</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>616 914 176</b>	<b>620 395 986</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		496 785 000	496 785 000
Fond för yttre underhåll		1 240 696	216 420
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>498 025 696</b>	<b>497 001 420</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 689 689	-1 703 742
Årets resultat		-1 215 690	-961 671
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 905 380</b>	<b>-2 665 413</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>493 120 316</b>	<b>494 336 007</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	94 408 236	105 635 242
Övriga långfristiga skulder		16 781 470	17 043 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>111 189 706</b>	<b>122 678 242</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		11 227 006	1 928 688
Leverantörsskulder		231 171	298 436
Skatteskulder		141 200	116 540
Övriga kortfristiga skulder		30 200	25 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	974 577	1 012 791
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 604 154</b>	<b>3 381 737</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>616 914 176</b>	<b>620 395 986</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-491 748</b>	<b>-112 031</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 611 460	3 611 460
	<b>3 119 712</b>	<b>3 499 429</b>
Erhållen ränta	51 570	11 016
Erlagd ränta	-1 038 609	-1 067 020
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 132 674</b>	<b>2 443 425</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-368 803	1 226 585
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-74 335	-778 688
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 689 536</b>	<b>2 891 322</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 928 688	-2 115 888
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 928 688</b>	<b>-2 115 888</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-239 152</b>	<b>775 434</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 308 651</b>	<b>2 533 217</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 069 499</b>	<b>3 308 651</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lindholmsvarvet 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 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

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	5 270 076	5 284 020
Hysesintäkter, bostäder	0	2 200
Hysesintäkter, lokaler	524 901	495 236
Vatten	251 274	355 235
El	283 627	380 573
Värme	2 604	2 604
Övriga intäkter	90 108	52 552
<b>Summa</b>	<b>6 422 590</b>	<b>6 572 420</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-16	-6
Övriga intäkter	93	7 366
Försäkringsersättning	27 031	156 625
<b>Summa</b>	<b>27 108</b>	<b>163 985</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	144 577	321 791
Besiktning och service	204 588	105 232
Städning	182 725	46 268
Trädgårdsarbete	99 413	94 277
Snöskottning	12 750	0
Övrigt	24 000	31 940
<b>Summa</b>	<b>668 053</b>	<b>599 509</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	141
Soprum/miljöanläggning	35 888	0
Dörrar och lås/porttele	3 910	16 431
Övriga gemensamma utrymmen	16 996	0
VA	15 531	0
Värme	1 438	0
Ventilation	0	133 856
Hissar	3 078	7 258
Gård/markytor	0	4 578
Försäkringsärende/vattenskada	43 585	156 541
<b>Summa</b>	<b>120 425</b>	<b>318 805</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	582 196	502 790
Uppvärmning	495 708	488 570
Vatten	231 154	185 948
Sophämtning	59 030	52 590
<b>Summa</b>	<b>1 368 088</b>	<b>1 229 898</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	76 986	69 007
Bredband/Kabeltv	352 156	350 502
Samfällighet	121 183	115 412
Fastighetsskatt	70 600	70 600
<b>Summa</b>	<b>620 925</b>	<b>605 521</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	32 402	6 563
Övriga förvaltningskostnader	57 842	50 532
Juridiska kostnader	27 290	0
Revisionsarvoden	28 000	915
Ekonomisk förvaltning	192 157	181 208
Konsultkostnader	0	54 375
<b>Summa</b>	<b>337 691</b>	<b>293 592</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	165 300	143 800
Sociala avgifter	49 503	45 851
<b>Summa</b>	<b>214 803</b>	<b>189 651</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 036 323	1 055 108
Övriga räntekostnader	720	10 348
<b>Summa</b>	<b>1 037 043</b>	<b>1 065 456</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	624 935 000	624 935 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>624 935 000</b>	<b>624 935 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 303 496	-4 716 000
Årets avskrivning	-3 587 496	-3 587 496
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 890 992</b>	<b>-8 303 496</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>613 044 008</b>	<b>616 631 504</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>194 263 529</i>	<i>194 263 529</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	205 800 000	205 800 000
Taxeringsvärde mark	135 260 000	135 260 000
<b>Summa</b>	<b>341 060 000</b>	<b>341 060 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	141 248	141 248
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>141 248</b>	<b>141 248</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-45 248	-21 284
Avskrivningar	-23 964	-23 964
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-69 212</b>	<b>-45 248</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>72 036</b>	<b>96 000</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	74 108	721
Övriga fordringar	256 000	0
<b>Summa</b>	<b>330 108</b>	<b>721</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	223 183	224 243
Försäkringspremier	48 637	42 212
Förvaltning	52 534	47 931
<b>Summa</b>	<b>324 354</b>	<b>314 386</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-06-01	0,73 %	9 420 242	9 542 166
Stadshypotek	2025-06-01	0,90 %	9 420 242	9 542 166
Stadshypotek	2028-06-01	1,22 %	9 181 685	9 300 525
Stadshypotek	2026-06-01	0,98 %	68 341 563	69 787 563
Stadshypotek	2026-06-01	0,98 %	9 271 510	9 391 510
<b>Summa</b>			<b>105 635 242</b>	<b>107 563 930</b>
Varav kortfristig del			11 227 006	1 928 688

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 95 991 802 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	63 742	55 766
Uppvärmning	72 195	75 339
Utgiftsräntor	85 515	87 081
Vatten	24 629	0
Löner	157 500	97 200
Sociala avgifter	50 000	30 500
Förutbetalda avgifter/hyror	490 996	487 364
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	147 541
Beräknat revisionsarvode	30 000	32 000
<b>Summa</b>	<b>974 577</b>	<b>1 012 791</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	111 515 000	111 515 000



## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Styrelsen planerar för att höja avgifterna med 5% i juli 2024.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Assar Sjöblom  
Styrelseledamot

---

Desirée Roos  
Styrelseledamot

---

Johanna Ridderland  
Styrelseledamot

---

Marko Tapio Vainio  
Ordförande

---

Thomas Mybeck  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Anders Dahnér  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 08:25

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 14.05.2024 10:58

DOCUMENT ID:

BkBz0wjgXR

ENVELOPE ID:

BkxWCwixQC-BkBz0wjgXR

DOCUMENT NAME:

Brf Lindholmsvarvet, 769634-1176 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marko Tapio Vainio Marko_vainio@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 12:56 14.05.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/15) IP: 104.28.31.63
2. JOHANNA RIDDERLAND johanna.ridderland@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 14:59 14.05.2024 14:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/11/08) IP: 94.191.137.88
3. Desirée Birgitta Maria Roos droossam@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 15:41 14.05.2024 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/29) IP: 95.194.208.224
4. THOMAS MYBECK Mybeck@telia.com	Signed Authenticated	14.05.2024 18:15 14.05.2024 18:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/17) IP: 78.73.27.211
5. Per Assar Sjöblom assar.sjoblom@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 18:55 14.05.2024 12:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/11) IP: 90.235.80.132
6. ANDERS DAHNÉR anders.dahner@kpmg.se	Signed Authenticated	16.05.2024 08:25 16.05.2024 08:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/31) IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lindholmsvarvet , org. nr 769634-1176

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindholmsvarvet 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 revisionsmed 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 Brf Lindholmsvarvet 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 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

Anders Dahnér

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 08:26

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 14.05.2024 10:58

DOCUMENT ID:

ryUZ0vogXC

ENVELOPE ID:


HkexRvoeXC-ryUZ0vogXC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättels1.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS DAHNÉR	 Signed	16.05.2024 08:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/10/31)
anders.dahner@kpmg.se	Authenticated	16.05.2024 08:25	Low	IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed