

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Lindholmspiren

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6-7

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).



Bostadsrättsföreningen Lindholmspiren

Org.nr. 769632-2598

Styrelsen för Brf Lindholmspiren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens säte är i Göteborg.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-11. Nuvarande stadgar registrerades 2017-01-23 hos Bolagsverket.

Kostnadskalkylen blev intygsgiven 2016-07-01.

Tillstånd att ta emot förskott erhöles 2016-08-19.

Fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Lindholmen 45:1 i Göteborgs kommun 2017-01-12.

Fastigheten kommer att färdigställas under 2018 och första inflyttningarna beräknas ske under november – december och kommer bestå av 133 st lägenheter, två lokaler och 50 st garageplatser.

Fastigheten kommer att bli medlem i samfällighetsföreningen Göteborg Lindholmen GA:8 som omfattar sopsugsanläggning.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen var 4 st per 2017-12-31.

Styrelsen

Sten-Åke Eliasson	ordförande
Peter Nyström	ledamot
Denis Matenda	ledamot t om 2017-10-23
Nina Axelsson	ledamot fr om 2017-10-23 t om 2018-02-07
Petra Karlsson	ledamot fr om 2018-02-07
Elin Chytraeus	suppleant t om 2018-02-07
Rikard Gustavsson	suppleant fr om 2018-02-07

Styrelsen har under året avhållit 3 st protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Bostadsrättsföreningen Lindholmospiren

Org.nr. 769632-2598

Revisor

KPMG

Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-28.

Ekonomi

Uppdragsavtal tecknades med Skanska Sverige AB 2017-01-12. Skanska svarar för kostnader och intäkter fram till en "avräkningsdag" vilken beräknas infalla när samtliga lägenheter är upplåtna och föreningens byggnadskreditiv är löst i sin helhet. Även för tiden intill uppdragsavtal tecknats, svarar Skanska för kreditivräntor och andra kreditavgifter som föreningen belastats med.

Kostnader och intäkter för föreningen under räkenskapsåret skall således avräknas gentemot Skanska Sverige AB varför föreningens resultat för räkenskapsåret blir 0 kr.

Slutlig anskaffningskostnad beräknas till 582 471 000 kr.

Kreditivavtal har tecknats med Handelsbanken i mars 2017.

RESULTATDISPOSITION

Då årets resultat är 0 kronor är det inte aktuellt för föreningsstämman att besluta om någon resultatdisposition.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-05-11 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Övriga rörelseintäkter	2	3 124 194	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m		3 124 194	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa rörelsekostnader		-5 625	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m		-5 625	-
Rörelseresultat		3 118 569	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 118 569	-
Summa finansiella poster		-3 118 569	-
Resultat efter finansiella poster		-	-
Årets resultat		-	-

BALANSRÄKNING		1	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Mark	3	165 896 321	-	-
Pågående ny-, till och ombyggnad	4	230 192 041	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		396 088 362	-	-
Summa anläggningstillgångar		396 088 362	-	-
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar	5	2 856 736	-	-
Summa kortfristiga fordringar		2 856 736	-	-
Summa omsättningstillgångar		2 856 736	-	-
SUMMA TILLGÅNGAR		398 945 098	-	-
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital		-	-	-
Summa Eget kapital		-	-	-
Långfristiga skulder				
Byggnadskreditiv	7	326 470 098	-	-
Summa långfristiga skulder		326 470 098	-	-
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		62 763 000	-	-
Övriga kortfristiga skulder	6	9 712 000	-	-
Summa kortfristiga skulder		72 475 000	-	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		398 945 098	-	-

Bostadsrättsföreningen Lindholmspiren

Org.nr. 769632-2598

Noter**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre föreningar (K2-reglerna).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Avräkning Skanska	3 124 194	-

Not 3 Mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Inköp 2017-04-03	165 896 321	-
Utgående anskaffningsvärde	165 896 321	-

Not 4 Pågående nybyggnation

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffning	230 192 041	-
Utgående anskaffningsvärde	230 192 041	-

Not 5 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning förskottsbetalningar	868 750	-
Avräkning Skanska	1 987 986	-
Utgående anskaffningsvärde	2 856 736	-

Not 6 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Inbetalda förskott medlemmar	9 712 000	-



Not 7 Byggnadskreditiv

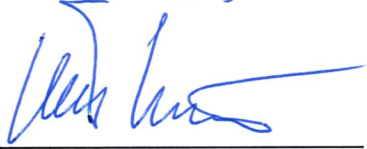
	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad kredit	585 000 000	-
Utnyttjat kreditbelopp	326 470 098	-

Skanska har gått i borgen för byggnadskreditivet.

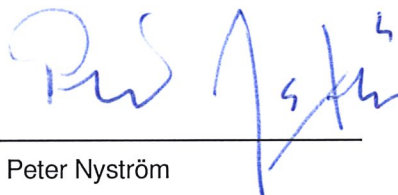
Not Ställda säkerheter

	2016-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	34 908 096	34 908 096
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Göteborg den 6 / 3 2018



Sten-Åke Eliasson



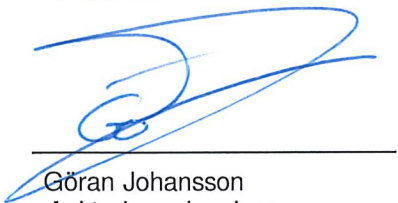
Peter Nyström



Petra Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 / 3 2018

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindholmospiren för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindholmospiren för år 2017.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 vårt uttalande.

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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

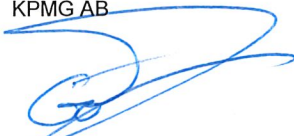
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 29/3 2018

KPMG AB



Göran Johansson

Auktoriserad revisor