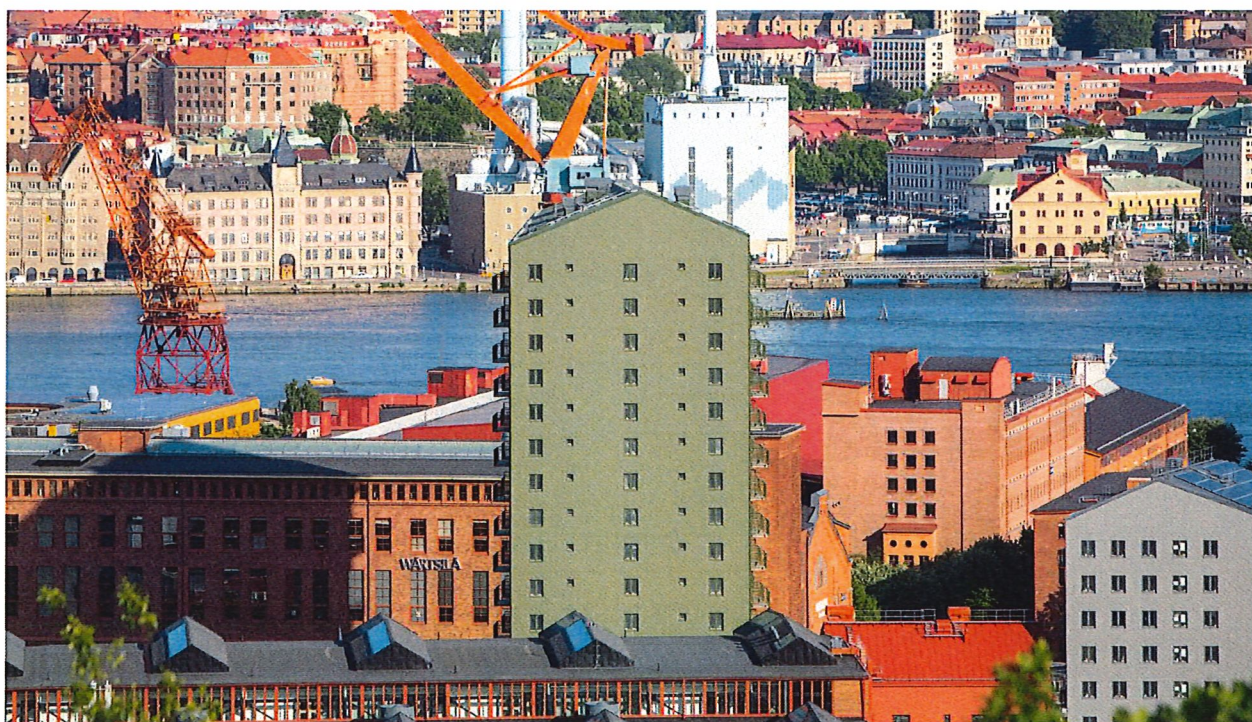


Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF 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	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindholmospiren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. 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 har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 430 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 636 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 870 m², vilket motsvarar 32 % 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. Den hyrs ut till förskola.

Årets taxeringsvärde	290 648 000
----------------------	-------------

Fastigheten deltar i samfälligheten Göteborgs Lindholmen GA:8 som omfattar sopsugsanläggning. Fastighetens andelstal är för närvarande 0,6 %.

88

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 168 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Verksamhetsberättelse 2019

Föreningen togs över från den byggande styrelsen vid halvårsskiftet. Ett stort fokus för styrelsen under andra halvan av året har varit att genomföra ett antal åtgärder för att öka säkerheten i fastigheten genom att t.ex. förstärka dörrar med brytskydd, installera ett övervakningssystem med 25 kameror i gemensamma utrymmen och uppgradera den automatiska garageporten med ett system där individuella fjärrkontroller kan spärras vid förlust.

Då föreningen och våra byggnader är så pass nya har mycket av styrelsens arbete varit att ta fram rutiner, riktlinjer och policys som vi kan ha som stöd i vårt fortsatta arbete.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar och en underhållsplan för de närmaste 30 åren har tagits fram under året och kommer ligga till grund för de återkommande underhållsarbeten som skall utföras framöver.

Som en del av vårt miljöarbete har vi också påbörjat en undersökning för att utreda möjligheterna att under 2020 installera ett antal laddboxar för el- och elhybridfordon i garaget och ansökt om investeringsstöd för detta från naturvårdsverket.

Ordförande

Först och främst vill jag på styrelsens vägnar tacka för ett intensivt men spännande första år.

När jag tänker på framtiden och vår planet blir jag stolt över det engagemang som löper inom Älvstranden Utveckling mot en grön, dynamisk och hållbar stadsdel.

Vi bor i ett levande landmärke som syns ända från andra sidan älven. Oavsett årstid strålar vår fantastiska byggnad, med runt 80.000 romber ingår vi i ett gigantiskt pussel av återvunnet aluminium, som för övrigt kan återvinnas i lika hög kvalitet som när det är nyproducerat. Det skulle jag vilja säga är definitionen av hållbarhet, där vi inte äventyrar våra framtida generationers möjligheter.

Många gånger reflekterar jag över att Götavergsgatan tidigare varit en stor parkeringsplats, mellan två tegelbyggnader. Fastighetens jordnära färgskala av tegelrött, grått och grönt smälter vackert in och på sätt och vis präglas vi av historia med en modern samt levande fasad av rena linjer.

Kontrasten i vårt område lockar. Inte nog med att vi njuter av vår Svanenmärkta byggnad, dessutom är vi granne med kajen, älven, Lindholmen Science Park och Nordens högsta byggnad. Framtiden och tekniken flödar omkring oss och temat utstrålar energi i form av sol, vind och vatten.

Med nya tider kommer även förändring.

Även om vi bor i en nyproduktion är det ett ständigt pågående arbete, små och stora insatser gör att vi delvis kan hålla vår förening i gott skick men även fokusera på våra framtida utvecklingsmöjligheter med medlemmarnas bästa i åtanke.

Jag tackar för medlemmarnas förtroende till styrelsen och passar på att ge en eloge till alla involverade som engagerat sig under detta året. Ser fram emot nästkommande period och dess utmaningar.

På återseende.

Baharak Ghajar
Ordförande
Brf.Lindholmospiren

58

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Baharak Azdanlou Ghajar	Ordförande	2020
Sofia Dahlström	Sekreterare	2020
Robert Fridén	Vice ordförande	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mårten Josefsson	Suppleant	2020
Mattias Niklasson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Philip Fernfors	
Martin Hellberg	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten blivit klart under året och boende tagit över från Skanska på stämma den 31 maj 2019.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 207 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett.

84

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019
Nettoomsättning	7 270
Resultat efter finansiella poster	206
Årets resultat	206
Resultat exklusive avskrivningar	2 636
Soliditet % *	73
Balansomslutning	585 373

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	289 210 000	10 475 000	0	0	0
U nderhållsfond SKANSKA			91 125		
Reservering underhållsfond			36 450	-36 450	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	123 635 000	4 725 000			
Årets resultat					206 006
Vid årets slut	412 845 000	15 200 000	127 575	-36 450	206 006

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	0
Årets resultat	206 006
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-36 450
Summa	169 556

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **169 556**

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

SR

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 269 571	451 243
Övriga rörelseintäkter	Not 3	439 949	6 786 723
Summa rörelseintäkter		7 709 520	7 237 966
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 452 313	-1 125 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-696 686	-301 159
Personalkostnader	Not 6	-76 000	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 430 019	0
Summa rörelsekostnader		-5 655 018	-1 426 870
Rörelseresultat		2 054 501	5 811 096
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		470	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 848 965	-5 811 096
Summa finansiella poster		-1 848 496	-5 811 096
Resultat efter finansiella poster		206 006	0
Årets resultat		206 006	0

88

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	580 040 980	165 896 321
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	385 475 041
Summa materiella anläggningstillgångar		580 040 980	551 371 362
Summa anläggningstillgångar		580 040 980	551 371 362
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		248	55 284
Övriga fordringar	Not 11	109 683	106 763 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	247 716	0
Summa kortfristiga fordringar		357 647	106 818 940
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 974 300	781 313
Summa kassa och bank		4 974 300	781 313
Summa omsättningstillgångar		5 331 947	107 600 253
Summa tillgångar		585 372 927	658 971 615

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		428 045 000	299 685 000
Fond för yttre underhåll		127 575	0
Summa bundet eget kapital		428 172 575	299 685 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-36 450	0
Årets resultat		206 006	0
Summa fritt eget kapital		169 556	0
Summa eget kapital		428 342 131	299 685 000
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	80 949 907	357 997 729
Summa långfristiga skulder		80 949 907	357 997 729
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	73 294 199	0
Leverantörsskulder		188 515	0
Skatteskulder		1 076 480	790 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 521 695	498 886
Summa kortfristiga skulder		76 080 889	1 288 886
Summa eget kapital och skulder		585 372 927	658 971 615

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vissa poster kan ha bytt plats i föregående års siffror jämfört med föregående års årsredovisning, för att öka jämförbarheten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

SR

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 913 044	371 242
Hyrer, lokaler	1 084 230	0
Hyrer, garage	798 871	133 497
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-216 609	-92 970
Bränsleavgifter, bostäder	32 083	0
Vattenavgifter	123 053	7 566
Elavgifter	446 447	31 908
Debiterad fastighetsskatt-	88 452	0
Summa nettoomsättning	7 269 571	451 243

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	250 162	19 130
Övriga ersättningar	103 250	33 673
Fakturerade kostnader	4 500	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	82 040	0
Avräkning med Skanska	0	6 733 920
Summa övriga rörelseintäkter	439 949	6 786 723

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-167 920	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-286 480	-790 000
Samfällighetsavgifter	-164 910	0
Försäkringspremier	-13 967	-84 961
Kabel- och digital-TV	-262 033	-4 414
Serviceavtal	-10 344	-4 138
Obligatoriska besiktningar	-26 061	0
Bevakningskostnader	-15 446	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-180	0
Snö- och halkbekämpning	-18 011	0
Förbrukningsinventarier	-10 898	0
Vatten	-178 348	0
Fastighetsel	-473 584	-69 773
Uppvärmning	-429 425	-101 801
Sophantering och återvinning	-168 220	-19 336
Förvaltningsarvode drift	-226 486	-51 288
Summa driftkostnader	-2 452 313	-1 125 711

SP

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-514 245	-56 268
Styrelsearvode, avräkning Skanska	-55 022	0
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-37 000
Övriga förvaltningskostnader	-52 400	0
Kreditupplysningar	-2 790	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 186	0
Kontorsmateriel	-7 293	0
Konsultarvoden	0	-207 891
Bankkostnader	-50	0
Övriga externa kostnader	-700	0
Summa övriga externa kostnader	-696 686	-301 159

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-58 000	0
Sociala kostnader	-18 000	0
Summa personalkostnader	-76 000	0

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 430 019	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 430 019	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 848 965	-5 811 096
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 848 965	-5 811 096

22

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	0	0
Mark	165 896 321	165 896 321
	165 896 321	165 896 321
Årets anskaffningar		
Byggnader	416 574 678	
	416 574 678	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	582 470 999	165 896 321
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 430 019	
	-2 430 019	0
	-2 430 019	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	580 040 980	165 896 321
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	414 144 659	0
Mark	165 896 321	165 896 321
Taxeringsvärden		
Bostäder	262 000 000	162 000 000
Lokaler	28 648 000	14 200 000
Totalt taxeringsvärde	290 648 000	176 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>180 800 000</i>	<i>94 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>109 848 000</i>	<i>81 600 000</i>

82

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnation	385 475 041	230 192 041
	385 475 041	230 192 041
Årets förändringar		
Investeringar	31 099 637	155 283 000
Oklassificeringar/ färdigställd	-416 574 678	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	385 475 041

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Momsfordringar	24 267	0
Andra kortfristiga fordringar, avräkning Skanska	0	106 763 656
Övriga kortfristiga fordringar	85 416	0
Summa övriga fordringar	109 683	106 763 656

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	83 300	0
Förutbetalda driftkostnader	98 581	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 835	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	247 716	0

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	70 984	0
Transaktionskonto	4 903 316	781 313
Summa kassa och bank	4 974 300	781 313

88

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	154 244 106	0
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	357 997 729
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-73 294 199	0
Långfristig skuld vid årets slut	80 949 907	357 997 729

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2020-06-01	0,00	36 598 550,00	182 992,00	36 415 558,00
STADSHYPOTEK	0,95%	rörlig	0,00	36 598 550,00	182 992,00	36 415 558,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2021-06-01	0,00	36 598 550,00	182 992,00	36 415 558,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2022-06-01	0,00	12 773 550,00	63 868,00	12 709 682,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-06-01	0,00	32 450 000,00	162 250,00	32 287 750,00
Summa			0,00	155 019 200,00	775 094,00	154 244 106,00

*Senast kända räntesatser

****Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 73 294 199 som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.**

82

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

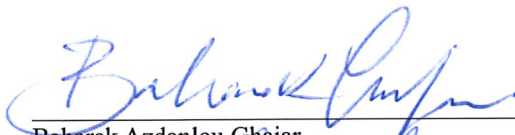
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 000	0
Upplupna räntekostnader	26 000	0
Upplupna driftskostnader	5 760	0
Upplupna elkostnader	47 390	56 767
Upplupna vattenavgifter	25 295	0
Upplupna värmekostnader	61 322	62 901
Upplupna kostnader för renhållning	15 945	9 736
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	58 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 535	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 931
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 213 448	332 551
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 521 695	498 886

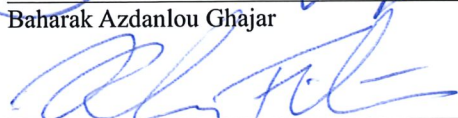
Not 16 Ställda säkerheter

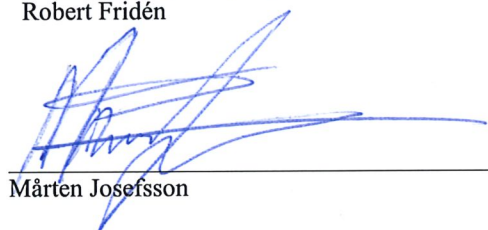
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	155 019 200	34 908 096

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-05-11
Ort och datum


Baharak Azdanlou Ghajar


Robert Fridén

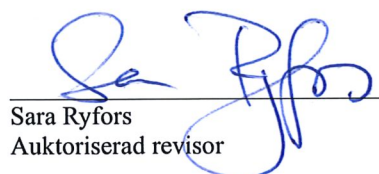

Mårten Josefsson


Sofia Dahlström


Mattias Niklasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5-20

KPMG


Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindholmspiren för år 2019.

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 2019 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.

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 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 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Lindholmospiren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

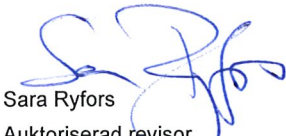
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 2020-05-17
KPMG AB


Sara Ryfors
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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

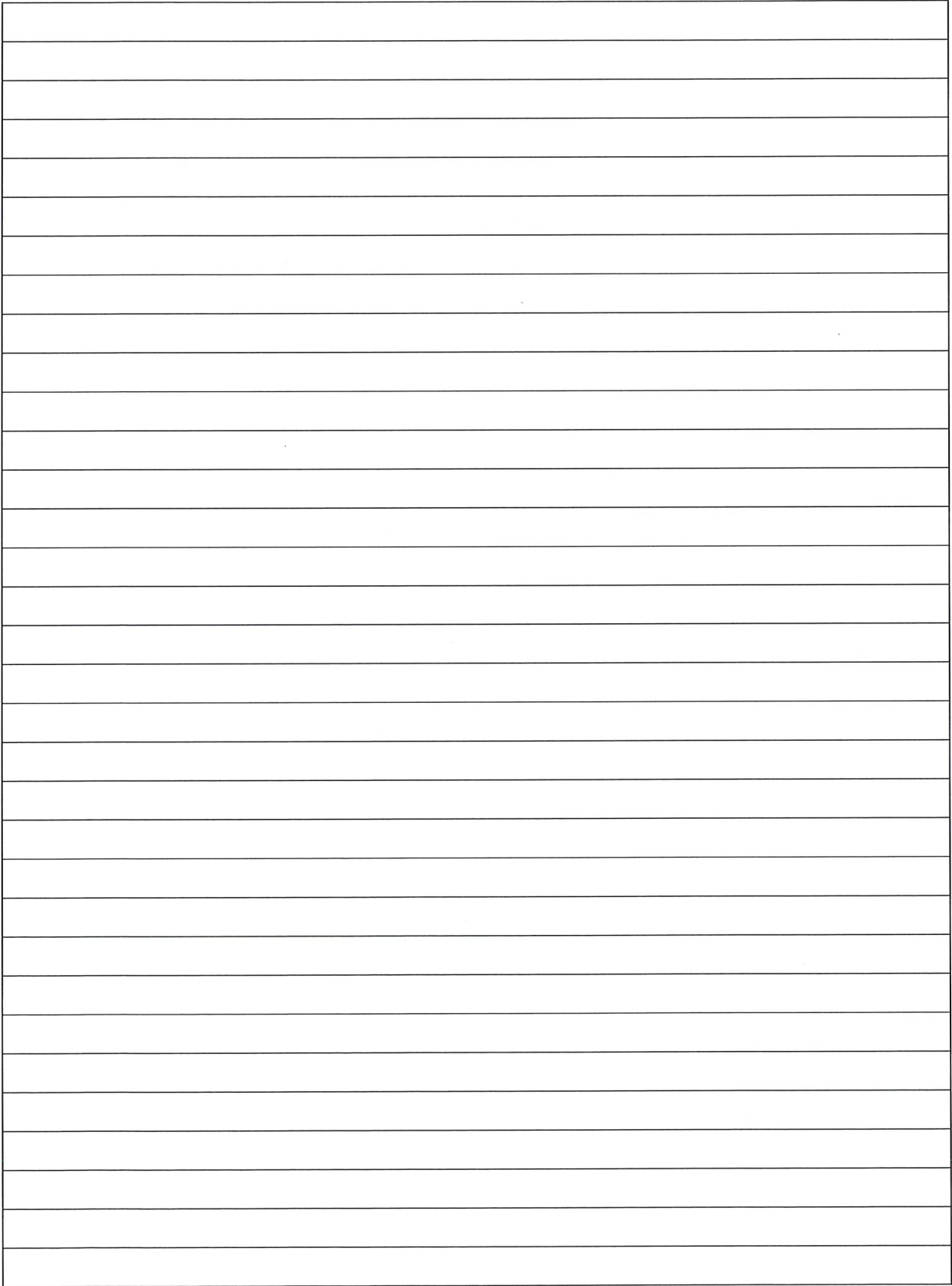
*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Lindholmspiren i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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







Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860