

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen
Lindholmospiren
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.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindholmsspiren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 24%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 619 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Användning	Antal
Garageplatser	50

Total tomtarea	2909 m ²
Total bostadsarea	7296 m ²
Total lokalarea	2 263 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 870m²

Årets taxeringsvärde	279 987 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	315 008 000 kr

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



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 351 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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. Förenings underhållsplan är aktuell och uppdaterades 2025. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 909 tkr (471 kr/m²).

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av dörrautomatik på entredörr	51 643

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adna Hajdarevic Carlberg	Ordförande	2026
Erik Olander	Sekreterare	2026
Ida Mittonen Gandborg	Vice ordförande	2026
Albin Eriksson	Ledamot	2026
Jacob Messinger	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit-Janice Härle	Suppleant	2026
Martin Svenning	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision och Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jakob Ljungkvist	2026
Martin Hellberg	2026

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 215 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 219 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 och höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% samt 1,45kr/kwh ex moms på el. Höjningen gäller från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 059	9 911	9 672	9 167	8 844
Resultat efter finansiella poster*	-2 558	-2 640	-1 021	-886	-247
Soliditet %*	74	75	75	74	74
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	66	66	66	68	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	908	898	892	853	833
Energikostnad kr/kvm*	202	211	184	239	191
Sparande kr/kvm*	229	217	451	480	539
Skuldsättning kr/kvm*	19 517	19 583	19 665	19 807	20 358
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	19 517	19 583	19 665	19 807	20 358
Räntekänslighet %*	21,5	21,8	22,0	23,2	24,4

* obligatoriska 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) delat med 100. 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	412 845 000	15 200 000	2 581 055	-4 418 483	-2 639 837
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 639 837	2 639 837
Reservering underhållsfond			908 690	-908 690	
Ianspråktagande av underhållsfond			-51 643	51 643	
Årets resultat					-2 558 236
Vid årets slut	412 845 000	15 200 000	3 438 102	-7 915 367	-2 558 236

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 058 320
Årets resultat	-2 558 236
Årets fondreservering enligt stadgarna	-908 690
Årets ianspråktagande av underhållsfond	51 643
Summa	-10 473 604

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-10 473 604**

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra nyare föreningar stora kostnader för avskrivningar. Stora avskrivningar i kombination med ökade räntekostnader under 2025 ger ett negativt resultat dock lite bättre än 2024. Föreningen har ett positivt kassaflöde och för att balansera ekonomin har årsavgiften höjts med 2% även 2025-01-01.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 059 129	9 911 065
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 333	29 502
Summa rörelseintäkter		10 094 462	9 940 567
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 024 357	−3 211 623
Övriga externa kostnader	Not 5	−494 002	−985 122
Personalkostnader	Not 6	−188 260	−175 486
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−4 176 848	−4 176 848
Summa rörelsekostnader		−7 883 467	−8 549 078
Rörelseresultat		2 210 995	1 391 488
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99 733	109 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	−4 868 964	−4 140 449
Summa finansiella poster		−4 769 231	−4 031 325
Resultat efter finansiella poster		−2 558 236	−2 639 837
Årets resultat		−2 558 236	−2 639 837



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	555 046 499	559 212 246
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	44 405	55 507
Summa materiella anläggningstillgångar		555 090 904	559 267 752
Summa anläggningstillgångar		555 090 904	559 267 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 403	0
Övriga fordringar	Not 11	517 434	99 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	301 742	326 260
Summa kortfristiga fordringar		825 579	425 776
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	10 440 197	8 544 252
Summa kassa och bank		10 440 197	8 544 252
Summa omsättningstillgångar		11 265 775	8 970 028
Summa tillgångar		566 356 680	568 237 780



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	428 045 000	428 045 000
Fond för yttre underhåll	3 438 103	2 581 055
Summa bundet eget kapital	431 483 103	430 626 055
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 915 367	-4 418 483
Årets resultat	-2 558 236	-2 639 837
Summa fritt eget kapital	-10 473 604	-7 058 320
Summa eget kapital	421 009 499	423 567 735
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	97 465 122
Summa långfristiga skulder	97 465 122	108 178 987
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	44 933 519
Leverantörsskulder		264 418
Skatteskulder		459 870
Övriga skulder	Not 15	277 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 946 675
Summa kortfristiga skulder	47 882 059	36 491 058
Summa eget kapital och skulder	566 356 680	568 237 780



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 210 995	1 391 488
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 176 848	4 176 848
	6 387 843	5 568 336
Erhållen ränta	396	109 124
Erlagd ränta	-4 817 432	-4 140 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 570 807	1 536 699
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-300 466	86 027
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 101 040	-565 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 371 381	1 056 785
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-475 436	-598 960
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-475 436	-598 960
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 895 945	457 825
Likvida medel vid årets början	8 544 252	8 086 427
Likvida medel vid årets slut	10 440 197	8 544 252



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 863 932	5 769 960
Hyror, lokaler	2 335 208	2 299 012
Hyror, garage	863 856	860 024
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-40 025	-68 780
Rabatter	-1 530	-2 040
Debiterad uppvärmning	55 000	55 000
Vattenavgifter	170 812	146 509
Elavgifter	339 406	323 290
Kabel-tv-avgifter	193 116	257 488
Debiterad fastighetsskatt	151 632	151 632
Pant-och överlåtelseavgift, andrahand	127 725	118 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-10
Summa nettoomsättning	10 059 129	9 911 065

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter (Eways, påminnelse)	35 333	29 502
Summa övriga rörelseintäkter	35 333	29 502

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-51 643	-48 426
Reparationer	-351 389	-246 758
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-179 870	-280 080
Samfällighetsavgifter	-154 295	-142 890
Försäkringspremier	-118 233	-112 070
Kabel- och digital-TV	-209 131	-291 361
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-25 934
Serviceavtal	-57 676	-56 626
Obligatoriska besiktningar	-83 065	-92 547
Bevakningskostnader	-58 228	-109 384
Snö- och halkbekämpning	-56 715	-74 909
Förbrukningsinventarier	-16 974	-2 058
Poolbil	-77 492	-63 272
Vatten	-329 162	-278 862
Fastighetsel	-675 693	-735 036
Uppvärmning	-465 354	-522 451
Sophantering och återvinning	-85 961	-98 661
Förvaltningsarvode drift	-53 476	-30 298
Summa driftskostnader	-3 024 357	-3 211 623

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-754 176	-723 005
Lokalkostnader	-2 940	0
IT-kostnader	-7 563	-17 349
Arvode, yrkesrevisorer	-40 793	-28 298
Övriga försäljningskostnader	-16 738	-27 569
Övriga förvaltningskostnader	-17 554	-26 936
Kreditupplysningar	-10 855	-8 715
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 336	-44 981
Kontorsmateriel	-4 256	-4 416
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 113	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 740	-8 740
Konsultarvoden	0	-33 212
Bankkostnader	-7 003	-6 107
Advokat och rättegångskostnader	0	-36 836
Övriga externa kostnader (momskorrigering)	420 065	-18 959
Summa övriga externa kostnader	-494 002	-985 122

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-143 251	-133 248
Sociala kostnader	-45 009	-42 238
Summa personalkostnader	-188 260	-175 486

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 859 512	-4 130 081
Övriga räntekostnader	-9 452	-10 368
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 868 964	-4 140 449



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	416 574 678	416 574 678
Mark	165 896 321	165 896 321
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	582 470 999	582 470 999
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 258 753	-19 093 006
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-4 165 747	-4 165 747
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 424 500	-23 258 753
Restvärde enligt plan vid årets slut	555 046 499	559 212 246
Varav		
Byggnader	389 150 178	393 315 925
Mark	165 896 321	165 896 321
Taxeringsvärden		
Bostäder	262 000 000	287 000 000
Lokaler	17 987 000	28 008 000
Totalt taxeringsvärde	279 987 000	315 008 000
<i>varav byggnader</i>	<i>213 800 000</i>	<i>219 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>66 187 000</i>	<i>95 408 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	111 013	111 013
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	111 013	111 013
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-55 507	-44 405
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-11 101	-11 101
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-66 608	-55 507
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 405	55 507
Varav		
Elstolpar	44 405	55 507

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	95 436	74 801
Momsfordringar	421 998	19 170
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 546
Summa övriga fordringar	517 434	99 517

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	99 337	0
Förutbetalda försäkringspremier	103 000	97 633
Förutbetalda driftkostnader	29 615	929
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	181 144
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 878	37 813
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 912	8 740
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	301 742	326 260

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel*	6 436 889	6 439 089
Transaktionskonto	4 003 307	2 105 163
<i>*I beloppet ingår 1 833 802 kr kopplat till föreningens lån # 956382 för kapitaltillskott. Ett eventuellt överskott kommer att amorteras när lånet förfaller 2028-06-01</i>		
Summa kassa och bank	10 440 197	8 544 252

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	111 687 319	142 874 077
*Lån # 956382 för kapitaltillskott villkorsändras 2028-06-01	30 711 322	0
Nästa års omförhandling samt amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-44 933 519	-34 695 090
Långfristig skuld vid årets slut	97 465 122	108 178 987

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,05%	2026-06-01	34 239 773,00	0,00	0,00	34 239 773,00
STADSHYPOTEK	3,88%	2026-12-01	10 282 310,00	0,00	32 000,00	10 250 310,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2027-06-01	32 977 582,00	0,00	0,00	32 977 582,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2028-06-01	30 788 774,00	0,00	77 452,00	30 711 322,00*
STADSHYPOTEK	2,79%	2029-06-01	34 585 638,00	0,00	365 984,00	34 219 654,00
Summa			142 874 077,00	0,00	475 436,00	142 398 641,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 44 933 519 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	295 939	0
Skuld för moms	-18 320	0
Clearing	-43	0
Summa övriga skulder	277 577	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 000	20 000
Upplupna räntekostnader	320 017	268 485
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	17 551
Upplupna elkostnader	67 038	60 619
Upplupna vattenavgifter	29 139	27 469
Upplupna värmekostnader	57 719	69 004
Upplupna kostnader för renhållning	9 518	4 425
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	62 000	62 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 176	8 561
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 353 067	417 961
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 946 675	981 074

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	155 019 200	155 019 200

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-

Datum enligt digital signering

Adna Hajdarevic Carlberg

Erik Olander

Ida Mittonen Gandborg

Jacob Messinger

Albin Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Azets Revision och Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindholmspiren för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindholmspiren för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Brf Lindholmspiren

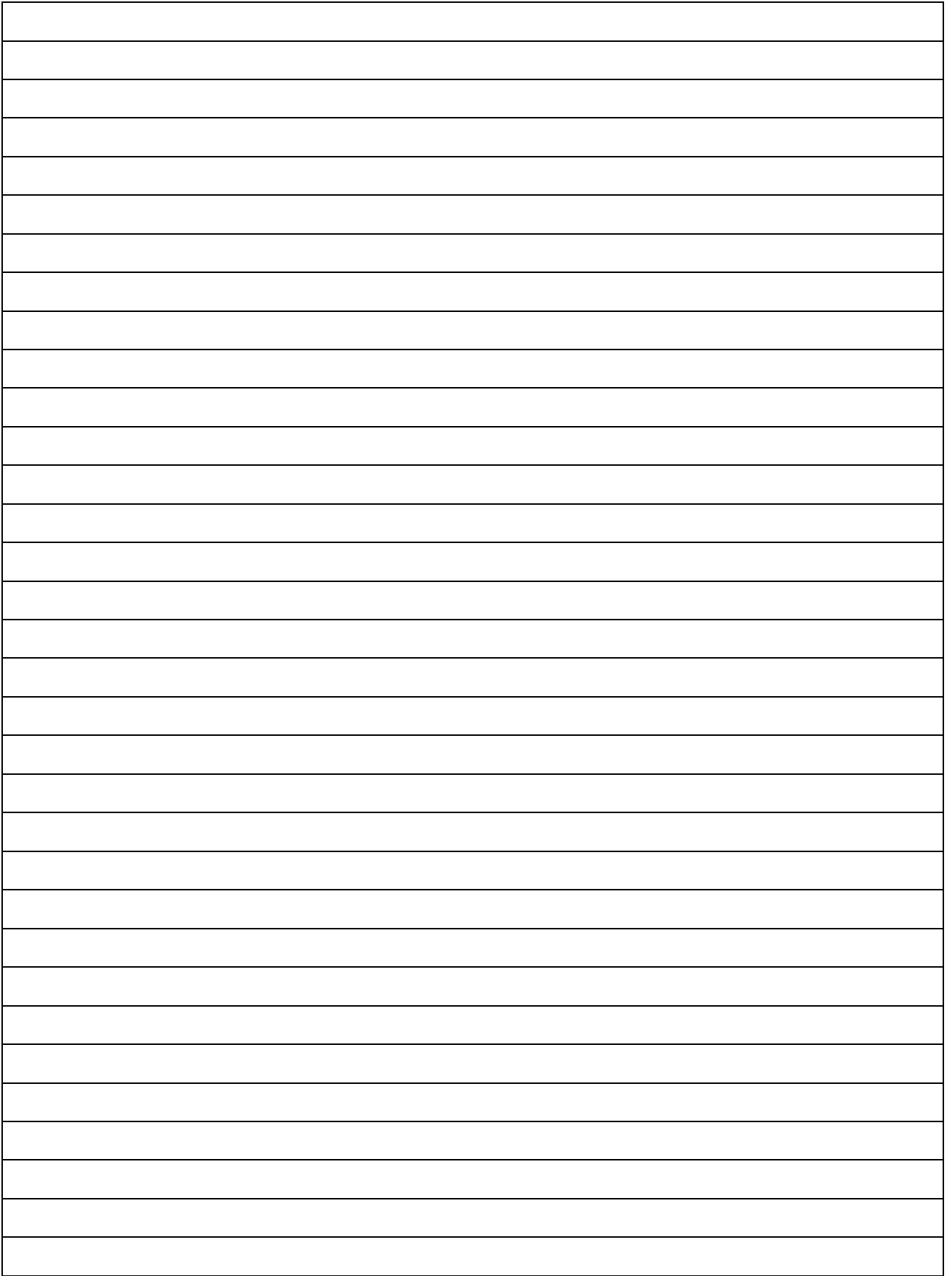
*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Lindholmspiren i samarbete med
Riksbyggen*

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