

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Lindholmsspiren
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
Noter	9

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindholmspiren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 4 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 930 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 870 m², vilket motsvarar 11 % 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
Föregående års taxeringsvärde	290 648 000

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 165 tkr och planerat underhåll för 0 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Ordförande

Ännu ett år som har präglats av den utmanande pandemin. Vårt arbete har vi lyckats lösa digitalt, men såklart har vi märkt av de svårigheter våra leverantörer blivit utsatta för vilket resulterat i fördröjningar och framskjutna planerade arbeten.

När det kommer till föreningens hållbarhetsarbete så är det med glädje vi kan notera att investeringen i elbilsladdboxar har varit en framgång. Samtliga parkeringsplatser med laddmöjlighet har blivit uthyrda tidigare än beräknat och vi planerar därför att utöka antalet platser för att tillgodose det ökade behovet. Under 2022 planerar vi att installera ytterligare 12 laddboxar som en del av arbete mot en hållbar framtid.

Ett annat exempel på vårt miljöfokus är att vi har gått med i Älvstranden Utvecklings koncept, Lindholmsleveransen, för våra återvinningstransporter. Tillsammans bidrar vi till minskad trafikbelastning, bullernivåer, utsläpp samt ökad trafiksäkerhet och en attraktivare närmiljö.

Ni, våra medlemmar, bidrar till goda och kloka idéer som höjer välbefinnandet för alla boende och jag vill att vi fortsätter värna om varandra och vår förening!

Nu närmar sig våren och vi börjar se fram emot varmare dagar, ljusare kvällar och den härliga känslan av att kunna umgås med våra nära och kära.

Jag riktar återigen ett tack till samtliga styrelsemedlemmar för den tid och energi ni investerar, ert arbete är det som driver oss framåt.

Baharak Ghajar
Ordförande
BRF Lindholmspiren

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.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baharak Azdanlou Ghajar	Ordförande	2022
Mattias Niklasson	Sekreterare	2022
Robert Fridén	Vice ordförande	2022
Sören Svanström	Ledamot	2022
Liang Zhao	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cheng Liu	Suppleant 2022
Sofia Dahlström	Suppleant 2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Hellberg	2022
Philip Fernfors	2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 214 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 216 personer.

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

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 530	8 527	7 270
Resultat efter finansiella poster	-247	19	206
Årets resultat	-247	19	206
Resultat exklusive avskrivningar	3 930	4 196	2 636
Balansomslutning	578 972	583 064	585 373
Soliditet %	74	73	73

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 inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver 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	412 845 000	15 200 000	616 575	-319 444	19 269
Disposition enl. årsstämmobeslut				19 269	-19 269
Reservering underhållsfond			489 000	-489 000	
Årets resultat					-246 726
Vid årets slut	412 845 000	15 200 000	1 105 575	-789 175	-246 726

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-300 175
Årets resultat	-246 726
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-489 000
Summa	-1 035 901

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 035 901**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 530 496	8 526 595
Övriga rörelseintäkter	Not 3	369 555	379 564
Summa rörelseintäkter		8 900 051	8 906 159
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 810 963	-2 453 064
Övriga externa kostnader	Not 5	-805 415	-678 973
Personalkostnader	Not 6	-156 604	-154 263
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 176 848	-4 176 848
Summa rörelsekostnader		-7 949 830	-7 463 148
Rörelseresultat		950 221	1 443 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		990	72
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 197 937	-1 423 813
Summa finansiella poster		-1 196 947	-1 423 741
Resultat efter finansiella poster		-246 726	19 269
Årets resultat		-246 726	19 269

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	571 709 486	575 875 233
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	88 810	99 912
Summa materiella anläggningstillgångar		571 798 297	575 975 145
Summa anläggningstillgångar		571 798 297	575 975 145
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-3 311
Övriga fordringar	Not 11	48 511	47 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	442 212	567 420
Summa kortfristiga fordringar		490 723	611 517
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 683 420	6 477 083
Summa kassa och bank		6 683 420	6 477 083
Summa omsättningstillgångar		7 174 143	7 088 599
Summa tillgångar		578 972 439	583 063 744

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	428 045 000	428 045 000
Fond för yttre underhåll	1 105 575	616 575
Summa bundet eget kapital	429 150 575	428 661 575
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-789 175	-319 444
Årets resultat	-246 726	19 269
Summa fritt eget kapital	-1 035 901	-300 175
Summa eget kapital	428 114 674	428 361 400
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	134 157 374
Summa långfristiga skulder	134 157 374	115 280 806
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 377 346
Leverantörsskulder	139 349	47 827
Skatteskulder	286 480	572 960
Övriga skulder	114 569	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 782 647
Summa kortfristiga skulder	16 700 391	39 421 538
Summa eget kapital och skulder	578 972 439	583 063 744

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.

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 258 745	5 258 999
Hyror, lokaler	1 893 804	1 888 580
Hyror, garage	837 445	831 754
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-164 243	-188 409
Bränsleavgifter, bostäder	55 000	55 000
Vattenavgifter	170 807	131 937
Elavgifter	327 306	397 102
Debiterad fastighetsskatt-	151 632	151 632
Summa nettoomsättning	8 530 496	8 526 595

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	263 340	271 020
Övriga ersättningar	50 645	45 412
Fakturerade kostnader	0	8 756
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	62
Övriga rörelseintäkter	55 570	54 314
Summa övriga rörelseintäkter	369 555	379 564

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-165 386	-180 844
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-286 480	-286 480
Samfällighetsavgifter	-117 500	-96 541
Försäkringspremier	-101 180	-98 300
Kabel- och digital-TV	-268 558	-266 342
Serviceavtal	-24 329	0
Obligatoriska besiktningar	-21 054	-30 439
Bevakningskostnader	-55 299	-43 759
Övriga utgifter, köpta tjänster	-69 920	-21 646
Snö- och halkbekämpning	-74 888	-27 276
Förbrukningsinventarier	-12 290	-74 475
Vatten	-205 619	-253 811
Fastighetsel	-709 903	-468 854
Uppvärmning	-476 976	-389 358
Sophantering och återvinning	-193 565	-165 701
Förvaltningsarvode drift	-28 017	-49 239
Summa driftskostnader	-2 810 963	-2 453 064

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-625 080	-552 694
Hyra inventarier & verktyg	-53 800	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-40 625
Övriga förvaltningskostnader	-29 097	-26 592
Kreditupplysningar	-735	-3 676
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-60 668	-44 786
Serviceavgifter	-8 520	-8 350
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-965	-700
Summa övriga externa kostnader	-805 415	-678 973

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-119 250	-117 240
Sociala kostnader	-37 354	-37 023
Summa personalkostnader	-156 604	-154 263

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 197 937	-1 423 813
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 197 937	-1 423 813

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	416 574 678	416 574 678
Mark	165 896 321	165 896 321
	582 470 999	582 470 999
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	582 470 999	582 470 999
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 595 766	-2 430 019
	-6 595 766	-2 430 019
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-4 165 747	-4 165 747
	-4 165 747	-4 165 747
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 761 513	-6 595 766
Restvärde enligt plan vid årets slut	571 709 486	575 875 233
Varav		
Byggnader	405 813 165	409 978 912
Mark	165 896 321	165 896 321

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg, installationer	111 013	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	111 013	0
 Årets anskaffningar		
Inventarier, verktyg, installationer	0	111 013
	0	111 013
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	111 013
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg, installationer	-11 101	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 101	
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg, installationer	-11 101	-11 101
Ackumulerade avskrivningar	-11 101	-11 101
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 202	-11 101
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 811	99 912
Varav		
Inventarier, verktyg, installationer	88 811	99 912

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	48 511	9 792
Momsfordringar	0	37 616
Summa övriga fordringar	48 511	47 408

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	86 400	83 900
Förutbetalda driftkostnader	0	122 000
Förutbetalt förvaltningsarvode	156 271	153 500
Förutbetalda kabel-tv-avgift	64 518	65 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 023	142 520
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	442 212	567 420

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	94 205	80 634
Transaktionskonto	6 589 215	6 396 448
Summa kassa och bank	6 683 420	6 477 083

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	148 534 720	152 514 584
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 377 346	-37 233 778
Långfristig skuld vid årets slut	134 157 374	115 280 806

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,97%	2022-06-01	12 581 946,00	0,00	127 736,00	12 454 210,00
STADSHYPOTEK	0,45%	2023-06-01	36 049 574,00	0,00	2 436 992,00	33 612 582,00
STADSHYPOTEK	0,66%	2023-06-01	35 870 240,00	0,00	724 652,00	35 145 588,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-06-01	31 963 250,00	0,00	324 500,00	31 638 750,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-06-01	36 049 574,00	0,00	365 984,00	35 683 590,00
Summa			152 514 584,00	0,00	3 979 864,00	148 534 720,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 12 454 210 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 700	18 500
Upplupna räntekostnader	20 607	21 800
Upplupna driftskostnader	72 369	25 700
Upplupna elkostnader	132 757	50 600
Upplupna vattenavgifter	57 559	66 000
Upplupna värmekostnader	66 930	54 600
Upplupna kostnader för renhållning	17 600	18 000
Upplupna revisionsarvoden	30 500	30 000
Upplupna styrelsearvoden	60 000	59 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 305 625	1 222 772
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 782 647	1 566 972

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	155 019 200	155 019 200

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG 2022-04-12

Ort och datum



Baharak Azdanlou Ghajar



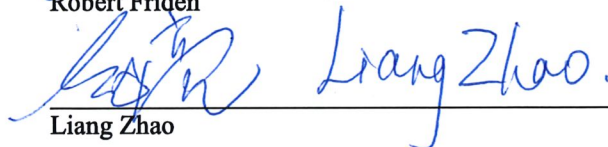
Mattias Niklasson



Robert Fridén



Sören Svanström



Liang Zhao

Vår revisionsberättelse har lämnats den- 24/5 2022

KPMG



Anna Christiansson

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 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säke- rhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 2021 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 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 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 24/5 2022

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Brf Lindholmspiren

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860