

# Brf Lindholmsdockan

Årsredovisning 2022-2023



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Lindholmsdockan**  
716409-5072  
Räkenskapsåret  
**2022-07-01 - 2023-06-30**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-20
Underskrifter	20



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindholmsdockan, 716409-5072, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022-07-01 - 2023-06-30.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Hans Byström	Ordförande	2023
Peter Fritzell	Ledamot	2023
Annika Van'T Hoff	Ledamot	2023
Erkii Myllynen	Ledamot	Avgått
Caglar Önal	Ledamot	Avgått

#### Styrelsesuppleanter

Niklas Paxéus	Suppleant	2023
Pierre Modini	Suppleant	2023
Eva Byström	Suppleant	2023

#### Ordinarie revisorer

Zorika Amundsson Gunneflo	Föreningsrevisor	2023
Magnus Emilsson, BoRevision AB	Extern revisor	2023

#### Revisorssuppleanter

Erik Widén	Föreningsrevisorssuppleant	2023
Malin Johannesson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2023

#### Valberedning

Ylva Lilja	Sammanställande	2023
Klas Magnusson		2023
Niklas Törnqvist		
Olle Karlsson		

### Firmateckning

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

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Lindholmen 8:1 och Lindholmen 735:488 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 86 lägenheter fördelade på 10 flerbostadshus. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adresser är Kølsträckningen 1-6 och 8 samt Stapelbädden 1-9 ojämna nummer.

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt samt 61 garageplatser, 37 parkeringsplatser och 6 mc-platser med hyresrätt. 31 av garageplatserna och 4 av parkeringsplatserna är försedda med laddstolpar avsedda för elbilar.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
28	28	20	7	3

Total tomtarea:	23 981 kvm
Total bostadsarea:	7 566 kvm
Total garagearea:	855 kvm

Gemensamhetsutrymmen

<u>Gemensamhetsutrymmen</u>	<u>Kommentar</u>
Garage	61 garageplatser och 6 mc-platser
Parkeringsplatser, Miraallén	37 bilplatser varav 17 arrenderas
Hamnanläggning	42 båtplatser i den gamla torrdockan som arrenderas av Lindholmsdockans Hamn- och Sjöbodsörening
Sjöbodrar	Föreningen upplåter genom Lindholmsdockans Hamn- och Sjöbodsörening mark till 38 sjöbodrar
Gästlägenhet	För uthyrning
Konferenslokal	För uthyrning

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Tv och bredband
Marias Fastighetsservice	Städning
Renova	Källsotering
Fyrfasen Energi	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
CPG	Jour
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Göteborgs Stad	Arrendeavtal avseende parkeringar
OTIS	Serviceavtal hissar
Kone	Serviceavtal garageportar
Göteborgs Energi	Serviceavtal värmesystem
Envac	Serviceavtal sopsugsanläggning

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 446 657 kr och planerat underhåll för 466 151 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2020/2021 av Sustend.

Baserat på antagen underhållsplan avsätts det 2 110 000 kr 2022/2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 279 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Färdigställande av installation av nya elförbrukningsmätare i lägenheter	2023/2024
Färdigställande av byte av ventilationssystem	2023/2024
Spolning av avloppsstammar	2023/2024
OVK-besiktning	2023/2024
Underhåll av fasader, fönster och entréer	2023/2024
Diverse målningsarbeten	2023/2024
Byte av vissa stuprör och hängrännor	2023/2024

Utförda åtgärder

	<u>År</u>
Påbörjat installation av nya elförbrukningsmätare i lägenheter	2022/2023
Statusbesiktning av fasader	2022/2023
Taksäkerhetsbesiktning	2022/2023
Puts och målning av balkong	2022/2023
Byte av bärrullar på samtliga hissar	2022/2023
Montering av brytskydd på dörrar	2022/2023
Montering av stolparmatur i dockan	2022/2023
Utredning av ventilationssystem	2022/2023
Byte avlopp i källare och källarförråd	2022/2023
Byte toalett i tvättstuga	2022/2023
Spolning dagvattenbrunnar	2022/2023
Färdigställande av installation av laddstolpar	2022/2023
Påbörjat installation av laddstolpar	2021/2022
Påbörjat byte av ventilationssystem	2021/2022
Byte av avluftare	2021/2022
Underhåll av undercentral	2021/2022
Installation av övervakningskameror	2021/2022
Byte av takluckor	2021/2022
Byggnation av sandlåda	2021/2022
Bergskrotning	2021/2022
Byte av tvättmaskin	2020/2021
Installation av rörelsedeckare på fasad, Kölsträckningen	2020/2021
Rensning av ventilation	2020/2021
Byte av stuprör och hängrännor vid tvättstuga, Kölsträckningen	2020/2021
OVK-besiktning	2020/2021
Berginspektion	2020/2021
Åtgärder i skyddsrum	2019/2020
Installation av LED-belysning i garage	2019/2020
Byte av tvättmaskin	2019/2020
Plantering av träd (silverpären)	2019/2020
Energideklaration	2019/2020
Installation av laddstolpar för elbilar	2018/2019
Renovering av hissar	2017/2018
Termostatbyte	2016/2017
Byte av ventilationsfläktar	2016/2017
OVK-besiktning	2016/2017

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-10-24. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

Efter föreningsstämman tillträdde en till stora delar helt ny styrelse, då sex av åtta personer var nya i styrelsen. Tyvärr valde två ordinarie ledamöter att kliva av sina uppdrag inom kort, den första redan efter några veckor, vilket ledde till att de som var kvar fick ännu fler ansvarsområden att hantera.

När styrelsen tillträdde var vi mitt uppe i en inbrottsvåg som drabbade boende på Stapelbädden. Återkommande inbrott i både garage och förråd skapade oro och upprörda känslor. Efter en rejäl förstärkning av skalskyddet i form av bland annat brytskydd på dörrar både i garage och förråd, samt översyn av garageporten, upphörde inbrotten. Efter detta kunde vi börja jobba mer strukturerat och ta itu med en lång rad av frågor.

Vid tillträdet myntade styrelsen tre ledord som vi ville verka för: Trygghet, trivsel och transparens.

Trygghet i vårt boende och område

Trivsel i vårt område och mellan grannar

Transparens genom att löpande informera boende om beslut styrelsen tagit, frågor vi arbetar med och annat som är aktuellt

Styrelsen har under året hanterat en mängd ärenden, men det är några vi särskilt vill lyfta fram:

- Publicering av informationsbrev i Boappa efter varje styrelsemöte där vi informerat om de större och viktigare punkter vi har hanterat.
- Uppgradering av våra återvinningsutrymmen och avtal med ny återvinningsleverantör.
- Omförhandling av avtal med teknisk förvaltare som bättre stödjer föreningens behov.
- Reparation av läckande avloppsledningar på Kölsträckningen. För att få en lägesbild av övriga avloppsledningar, filmades ett urval i samband med spolning av avloppsledningar.
- Genomförd lagstadgad Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK).
- Påbörjat test av nytt ventilationssystem för att få bättre beslutsunderlag hur vi går vidare med ventilationen i föreningen.
- Byte till digitala elmätare för alla lägenheter, vilket kommer möjliggöra snabbare fakturering och underlätta för varje boende att påverka sin elförbrukning.
- Genomfört fasad- och taksäkerhetsinspektion.
- Uppgradering av värmeväxlare och styrsystem (DUC) på Kölsträckningen.
- Efter skadegörelse av skolungdomar, etablerat kontakt med Santoskolan i avsikt att få stopp på det negativa beteendet.
- Monterat ny belysning längst in i dockan.
- Föreningens skuldsättning har minskat till följd av att ett antal medlemmar har valt att göra kapitaltillskott.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022/2023 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 123 medlemmar.  
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 123 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Differentierade andelstal

Föreningen har differentierade andelstal vilket innebär att respektive lägenhetsinnehavare har två separata andelstal. Föreningens löpande driftskostnader fördelas utifrån driftsandelstalet som baserar sig på de grundinsatser som inbetalades när föreningen bildades. Det andra andelstalet är kapitalandelstalet som fördelar respektive lägenhets andel av föreningens låneskuld från föreningens bildande. Kapitalandelen inbetalas månadsvis utifrån en beräknad räntekostnad och överskottet används för amortering av låneskulden. Vissa medlemmar i föreningen har betalat av sin andel av föreningens låneskuld och har således endast kostnader baserat på driftsandelstalet. Kapitalandelstal per 2023-06-30 framgår i not 18 till balansräkningen.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-07-01 då driftsavgiften höjdes med 15 % och kapitalavgiften höjdes med 7 %. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för el efter faktisk förbrukning samt 95 kr / kvm för uppvärmning.

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att 2023-07-01 låta driftsavgiften vara oförändrad och höja kapitalavgiften med 49 %. El debiteras fortsatt efter faktisk förbrukning.





**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Rörelsens intäkter	6 574	5 946	5 565	5 629
Resultat efter finansiella poster	-73	-199	-608	-277
Förändring av underhållsfond	1 644	1 191	1 993	647
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-263	56	-1 155	522
Sparande, kr / kvm	244	281	135	197
Soliditet %	60	58	57	57
Årsavgift för bostäder driftsavgift, kr / kvm	477	415	388	388
Årsavgift för bostäder kapitalavgift, kr / kvm	228	219	205	205
Driftskostnad, kr / kvm	440	389	422	384
Energikostnad, kr / kvm	199	177	170	170
Ränta, kr / kvm	69	37	54	60
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	279	273	287	128
Lån, kr / kvm	6 478	6 873	7 112	7 221
Räntekänslighet (%) *	36	38	42	43
Snittränta (%)	1,07	0,54	0,76	0,84

Årsavgift för bostäder kapitalavgift kr/kvm har arean för bostadslägenheterna med kapitalandelar som beräkningsgrund (5 945 kvm). Årsavgift för bostäder driftsavgift kr/kvm, sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har totala bostadsarean som beräkningsgrund (7 566 kvm).

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

\* Räntekänslighet anger hur årsavgifterna för bostäder med kapitalavgift påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften för bostäder med kapitalavgift.

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>48 585 250</b>	<b>18 519 337</b>	<b>12 107 388</b>	<b>-5 256 381</b>	<b>-199 362</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-199 362	199 362
Avsättning till underhållsfond			2 110 000	-2 110 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-465 880	465 880	
Årets upplåtelse/kapitaltillskott etc		1 911 582			
Årets resultat					-72 501
<b>Vid årets slut</b>	<b>48 585 250</b>	<b>20 430 919</b>	<b>13 751 508</b>	<b>-7 099 863</b>	<b>-72 501</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 455 743
Årets resultat före fondförändring	-72 501
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 110 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	465 880
Summa över/underskott	-7 172 364

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-7 172 364</b>
-----------------------------------	-------------------

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 368 724	4 984 613
Övriga rörelseintäkter	3	1 205 550	961 561
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 574 274</b>	<b>5 946 174</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 245 185	-4 002 570
Övriga externa kostnader	7	-340 319	-312 141
Personalkostnader	8	-100 076	-101 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 453 827	-1 446 364
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 139 407</b>	<b>-5 862 616</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>434 867</b>	<b>83 558</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 999	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-522 367	-283 088
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-507 368</b>	<b>-282 920</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-72 501</b>	<b>-199 362</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>-72 501</b>	<b>-199 362</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11,20	122 549 470	123 986 434
Inventarier, maskiner och installationer	12	242 048	109 678
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	127 680
Summa materiella anläggningstillgångar		122 791 518	124 223 792
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Övriga finansiella instrument	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		122 795 018	124 227 292
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		340 481	-
Övriga fordringar		464 475	167 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	195 452	100 895
Summa kortfristiga fordringar		1 000 408	268 672
<b><i>Kassa och bank</i></b>	15	2 682 346	2 337 989
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 682 754	2 606 661
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		126 477 772	126 833 953

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 585 250	48 585 250
Kapitaltillskott		20 430 919	18 519 337
Underhållsfond		13 751 508	12 107 388
Summa bundet eget kapital		82 767 677	79 211 975
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 099 863	-5 256 381
Årets resultat		-72 501	-199 362
Summa fritt eget kapital		-7 172 364	-5 455 743
<b>Summa eget kapital</b>		<b>75 595 313</b>	<b>73 756 232</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	16,17,18	-	51 999 062
Summa långfristiga skulder		-	51 999 062
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16,17,18	49 013 633	-
Leverantörsskulder		315 831	142 348
Skatteskulder		69 832	-15 830
Övriga skulder		329 908	462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 153 255	951 679
Summa kortfristiga skulder		50 882 459	1 078 659
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 477 772</b>	<b>126 833 953</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	434 867	83 558
Avskrivningar	1 453 827	1 446 364
	<b>1 888 694</b>	<b>1 529 922</b>
Erhållen ränta	14 999	168
Erlagd ränta	-522 367	-283 088
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 381 326</b>	<b>1 247 002</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-731 736	-23 963
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	790 167	212 388
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 439 757</b>	<b>1 435 427</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets kapitaltillskott	1 911 582	939 103
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-21 553	-127 680
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 890 029</b>	<b>811 423</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-2 985 429	-1 809 333
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 985 429</b>	<b>-1 809 333</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>344 357</b>	<b>437 517</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 337 989</b>	<b>1 900 472</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 682 346</b>	<b>2 337 989</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	115 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-15 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder driftsavgift	3 581 733	3 142 380
Årsavgifter, bostäder kapitalavgift	1 179 723	1 356 936
Hyror p-platser/garage	607 268	485 297
<b>Summa</b>	<b>5 368 724</b>	<b>4 984 613</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
El	269 428	299 150
Uppvärmning	709 751	626 098
Gästlägenhet/konferenslokal	6 750	7 050
Överlåtelseavgifter	7 458	8 330
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	6 551
Arrendeavgifter *	6 000	6 000
Vidarefaktureringar	-	1 744
Övriga intäkter	3 734	6 638
Elstöd	202 429	-
<b>Summa</b>	<b>1 205 550</b>	<b>961 561</b>

\* Avser Lindholmsdockans Hamn- och Sjöbodsförening.

**Not 4 Reparationer**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	19 310	32 170
Armaturer, gemensamma utrymmen	69 307	15 183
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	55 332	20 878
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 581	-
VA & sanitet, installationer	10 073	3 162
Värme, installationer	21 705	1 019
Ventilation, installationer	15 426	4 068
El, installationer	11 337	3 883
Tele/tv/porttelefon, installationer	-	6 100
Hiss	8 450	3 312
Övriga installationer	6 138	-
Huskropp	22 864	6 713
Markytor	44 832	7 526
P-platser/garage	98 367	55 383
Vattenskador	57 651	2 682
Klottersanering	3 284	-
Skadedjur	-	18 799
<b>Summa</b>	<b>446 657</b>	<b>180 878</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Armaturer, gemensamma utrymmen	18 342	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	68 713	-
VA & sanitet, installationer	85 653	-
Värme, installationer	-	42 641
Ventilation, installationer	31 797	57 375
El, installationer	61 500	-
Hiss	81 465	-
Övriga installationer *	-	15 291
Huskropp, tak	-	55 125
Huskropp, fasader	51 063	-
Huskropp, balkonger	47 033	-
Markytor	20 585	683 485
P-platser/garage	-	23 747
<b>Summa</b>	<b>466 151</b>	<b>877 664</b>

\* 2021/2022 avser installation av övervakningskameror.



**Not 6 Driftskostnader**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Fastighetsskatt/-avgift	162 294	154 186
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	258 571	286 217
Städning	123 506	129 956
Hissbesiktning	3 748	3 581
Övriga besiktningskostnader *	69 250	26 125
Snöröjning	105 769	34 953
Serviceavtal **	304 943	318 075
Förbrukningsmaterial	38 145	17 246
Övriga utgifter för köpta tjänster ***	35 728	-
El	664 928	470 714
Uppvärmning	662 296	702 347
Vatten och avlopp	177 382	168 277
Avfallshantering	317 542	259 613
Försäkringar	71 243	61 577
Systematiskt brandskyddsarbete	77 601	28 846
Arrendeavgifter	33 752	33 752
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	9 510	6 142
Tv och bredband	216 169	242 421
<b>Summa</b>	<b>3 332 377</b>	<b>2 944 028</b>

\* 2022/2023 avser taksäkerhetsbesiktning samt fasadbesiktning, 2021/2022 avser fasadbesiktning.

\*\* Avser serviceavtal för hissar, garageportar, värmesystem, sopsugsanläggning.

\*\*\* Avser framförallt sanering av tankrum.

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Hyra av anläggningstillgångar *	4 835	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial **	18 945	4 249
Tele och post	5 590	5 375
Förvaltningskostnader	249 773	232 359
Revision	24 600	21 900
Jurist- och advokatkostnader	-	6 880
Bankkostnader	1 401	2 877
IT-tjänster	6 923	13 263
Underhållsplan	14 925	13 681
Medlemskap i Bostadsrätterna	7 355	7 265
Övriga externa kostnader	5 972	4 292
<b>Summa</b>	<b>340 319</b>	<b>312 141</b>

\* Hyra av hjärtstartare.

\*\* 2022/2023 avser inköp av bord, stolar, router samt projektduk.

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Styrelsearvoden	61 341	68 068
Föreningsvald revisor	3 300	3 300
Valberedning	13 041	8 568
<b>Summa</b>	<b>77 682</b>	<b>79 936</b>
Sociala avgifter	22 394	21 605
<b>Summa</b>	<b>100 076</b>	<b>101 541</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Byggnader	1 436 964	1 436 963
Inventarier, maskiner och installationer	16 863	9 401
<b>Summa</b>	<b>1 453 827</b>	<b>1 446 364</b>

**Not 10 Årets resultat**

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Årets resultat	-72 501	-199 362
Avskrivningar	1 453 827	1 446 364
Avsättning till underhållsfond	-2 110 000	-2 069 000
lanspråktagande av underhållsfond	465 880	877 664
<b>Resultat efter fondförändring exklusive avskrivningar</b>	<b>-262 794</b>	<b>55 666</b>

**Varav hänförligt till kapitalandelar:**

Årsavgifter, bostäder kapitalavgift	-1 179 723	-1 356 936
Räntekostnader och liknande resultatposter	522 367	283 088
<b>Summa överskott (-) underskott (+) som amorteras</b>	<b>-657 356</b>	<b>-1 073 848</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	144 401 573	144 401 573
-Mark	4 000 000	4 000 000
-Markanläggningar	1 164 290	1 164 290
-Pågående nyanläggningar	127 680	-
	<u>149 693 543</u>	<u>149 565 863</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-127 680	127 680
	<u>-127 680</u>	<u>127 680</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>149 565 863</b>	<b>149 693 543</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-24 415 139	-22 978 176
-Markanläggningar	-1 164 290	-1 164 290
	<u>-25 579 429</u>	<u>-24 142 466</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 436 964	-1 436 963
	<u>-1 436 964</u>	<u>-1 436 963</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-27 016 393</b>	<b>-25 579 429</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>122 549 470</b>	<b>124 114 114</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	118 549 470	119 986 434
Mark	4 000 000	4 000 000
Pågående nyanläggningar	-	127 680
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	207 000 000	207 000 000
Lokaler	2 865 000	2 865 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>209 865 000</b>	<b>209 865 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>115 625 000</i>	<i>115 625 000</i>

**Not 12 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-06-30	2022-06-30
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	283 158	283 158
	283 158	283 158
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	149 233	-
	149 233	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>432 391</b>	<b>283 158</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-173 480	-164 079
	-173 480	-164 079
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 863	-9 401
	-16 863	-9 401
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-190 343</b>	<b>-173 480</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>242 048</b>	<b>109 678</b>

**Not 13 Övriga finansiella instrument**

	2023-06-30	2022-06-30
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetald försäkring	38 336	32 907
Övriga förutbetalda kostnader	157 116	67 988
<b>Summa</b>	<b>195 452</b>	<b>100 895</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Transaktionskonto Handelsbanken	1 182 189	2 337 989
Sparkonto SBAB	1 500 000	-
Transaktionskonto Nordea	157	-
<b>Summa</b>	<b>2 682 346</b>	<b>2 337 989</b>

**Not 16 Förfall fastighetslån**

	2023-06-30	2022-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	49 013 633	24 342 062
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	27 657 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>49 013 633</b>	<b>51 999 062</b>

**Not 17 Fastighetslån**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetslån	49 013 633	51 999 062
<b>Summa</b>	<b>49 013 633</b>	<b>51 999 062</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,52 %	2024-04-30	27 657 000	-	-	27 657 000
Nordea	1,09 %	2023-02-17	1 342 062	-	1 342 062	-
Nordea	0,55 %	2023-02-17	23 000 000	-	23 000 000	-
Nordea *	4,08 %	2024-02-19	-	3 356 633	-	3 356 633
Nordea **	3,98 %	2024-02-19	-	18 000 000	-	18 000 000
<b>Summa</b>			<b>51 999 062</b>	<b>21 356 633</b>	<b>24 342 062</b>	<b>49 013 633</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet är kapitalbundet till 2024-02-19. Räntan är rörlig och justeras var tredje månad under villkorsperioden.

\*\* Lånet är kapitalbundet till 2024-02-19. Räntan är rörlig och justeras var tredje månad under villkorsperioden.

**Not 18 Kapitalandelstal****Kapitalandelstal per 2023-06-30**

<b>Lägenhet</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Lägenhet</b>	<b>Kapitalandel</b>
1	1,07787 %	44	1,19541 %
2	1,18462 %	45	1,13246 %
3	1,37643 %	46	1,89685 %
4	0,00000 %	47	1,62907 %
5	0,00000 %	48	1,49185 %
6	1,38330 %	49	1,19467 %
7	1,37230 %	50	1,22746 %
8	1,13680 %	51	1,54338 %
9	1,16600 %	52	1,24778 %
10	1,37918 %	53	1,83464 %
11	1,53281 %	54	1,54338 %
12	0,00000 %	55	1,24778 %
13	1,16970 %	56	0,00000 %
14	1,17679 %	57	1,55099 %
15	1,17541 %	58	1,25391 %
16	1,08538 %	59	0,00000 %
17	1,45990 %	60	2,57374 %
18	1,39230 %	61	1,69932 %
19	1,19287 %	62	1,54010 %
20	1,16811 %	63	1,23286 %
21	1,39928 %	64	1,88732 %
22	1,67636 %	65	1,31519 %
23	0,00000 %	66	1,23286 %
24	1,20958 %	67	1,88732 %
25	1,23286 %	68	1,54740 %
26	0,00000 %	69	1,23889 %
27	2,00201 %	70	1,89685 %
28	0,00000 %	71	1,54771 %
29	1,49217 %	72	1,62907 %
30	0,00000 %	73	0,00000 %
31	0,04570 %	74	1,15383 %
32	1,20980 %	75	1,19774 %
33	0,69173 %	76	1,54338 %
34	1,74143 %	77	1,80374 %
35	0,00000 %	78	1,19774 %
36	1,16758 %	79	1,54338 %
37	0,00000 %	80	1,83464 %
38	1,18948 %	81	1,21149 %
39	1,42890 %	82	0,00000 %
40	1,88732 %	83	0,00000 %
41	1,18948 %	84	2,00910 %
42	0,66298 %	85	1,78015 %
43	0,00000 %	86	1,84384 %

De lägenheter som har andelstal 0,00000 % har betalt av sin andel av föreningens låneskuld.

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	102 090	105 052
Upplupna räntekostnader	130 526	36 947
Förutbetalda intäkter	623 681	532 175
Upplupna revisionsarvoden	22 500	20 400
Upplupna driftskostnader	274 458	257 105
<b>Summa</b>	<b>1 153 255</b>	<b>951 679</b>

**Not 20 Ställda säkerheter*****Ställda säkerheter***

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	103 621 000	103 621 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>103 621 000</b>	<b>103 621 000</b>

**Underskrifter**

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Hans Byström  
Styrelseordförande

Peter Fritzell

Annika Van'T Hoff

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Magnus Emilsson, BoRevision AB  
Extern revisor

Zorika Amundsson Gunneflo  
Föreningsrevisor

**Brf Lindholmsdockan, årsredovisning 220701-230630**

Antal sidor: 22  
Verifikationsdatum: Okt 06 2023 11:43AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**


DOKUMENTNUMMER: 651296B3801DA  
OKT 06 2023 11:43AM






Sep 26 2023  
10:43AM Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna


Sep 29 2023  
02:46PM Hans Byström granskade dokumentet:

Sep 29 2023  
03:03PM  Hans Gustaf Byström signerade dokumentet


Sep 26 2023  
12:03PM Peter Fritzell granskade dokumentet:

Sep 26 2023  
12:05PM  PETER FRITZELL signerade dokumentet


Sep 29 2023  
10:46AM Annika Van't Hoff granskade dokumentet:

Sep 29 2023  
10:47AM  Annika Van't Hoff signerade dokumentet

Okt 02 2023  
07:23PM Zorika Amundsson Gunneflo granskade dokumentet:

Okt 02 2023  
07:34PM  Zorika Birgitta Amundsson Gunneflo signerade dokumentet

Okt 06 2023  
11:37AM Magnus Emilsson granskade dokumentet:

Okt 06 2023  
11:43AM  Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet

Okt 06 2023  
11:43AM Dokumentet har signerats



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lindholmsdockan, org.nr. 716409-5072

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindholmsdockan för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 Juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

#### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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:

- 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. 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 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.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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.

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindholmsdockan för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Zorika Amundsson Gunneflo  
Av föreningen vald revisor



Brf Lindholmsdockan, Revisionsberättelse 220701-230630

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Okt 06 2023 11:44AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 651D1B4D9C09A  
OKT 06 2023 11:44AM

## Registrerade händelser

Okt 04 2023 10:00AM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Okt 06 2023 10:31AM	Zorika Amundsson Gunneflo granskade dokumentet:
Okt 06 2023 10:38AM	 Zorika Birgitta Amundsson Gunneflo signerade dokumentet
Okt 06 2023 11:37AM	Magnus Emilsson granskade dokumentet:
Okt 06 2023 11:44AM	 Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet
Okt 06 2023 11:44AM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

