

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Lindholmspiren
Org nr: 769632–2598



Dagordning vid årsstämma

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4) Fastställande av dagordning
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande förlust
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisor och suppleant
- 15) Eventuellt val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Lindholmspiren får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

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

Föreningens likviditet under året är oförändrat på 25%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 537 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	315 008 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	315 008 000 kr

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 247 tkr och planerat underhåll för 48 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

Föreningens underhållsplan är aktuell och uppdaterades 2024

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	37 465
Huskropp utvändigt	10 961



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Fridén	Ordförande	2025
Ida Mittonen Gandborg	Sekreterare	2025
Adna Hajdarevic Carlberg	Vice ordförande	2025
Erik Olander	Ledamot	2025
Martin Svenning	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit-Janice Härle	Suppleant	2025
Daniéla Johansson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jakob Ljungkvist	2025	
Martin Hellberg (Sammankallande)	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En tvist om bristande brandskydd har under året föranlett advokatkostnader om 37 000 kr.

Föreningens leverantör av elbilsladdning (Eways AB) gick under 2024 i konkurs. Nytt avtal är tecknat med Elaway AB.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 219 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 215 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2 %. Årsavgift 2 lämnades oförändrad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från 2025-01-01. Årsavgift 2 lämnades oförändrad.

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	9 911	9 672	9 167	8 844	8 852
Resultat efter finansiella poster*	-2 640	-1 021	-886	-247	19
Årets resultat	-2 640	-1 021	-886	-247	19
Resultat exkl avskrivningar	1 537	3 155	3 291	3 930	4 196
Balansomslutning	568 237	572 043	573 526	578 972	583 064
Soliditet %*	75	75	74	74	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	66	66	68	68	69
Avgifts- hyresbortfall %	0,7	0,5	0,5	1,9	2,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	898	892	853	833	838
Energikostnad kr/kvm*	161	164	213	171	136
Sparande kr/kvm*	166	403	429	481	514
Skuldsättning kr/kvm**	14 947	17 571	17 698	18 191	18 678
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	19 583	19 666	19 809	20 360	20 905
Räntekänslighet %*	21,8	22,0	23,2	24,4	24,9

* obligatoriska nyckeltal

** I 2024 års beräkning har hänsyn tagits till hela ytan inkl garage.

Upplysning vid förlust

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

Förklaring till 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 som 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	1 739 482	-2 555 516	-1 021 394
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 021 394	1 021 394
Reservering underhållsfond			890 000	-890 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-48 426	48 426	
Årets resultat					-2 639 837
Vid årets slut	412 845 000	15 200 000	2 581 056	-4 418 484	-2 639 837

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 576 910
Årets resultat	-2 639 837
Årets fondreservering enligt stadgarna	-890 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 426
Summa	-7 058 320

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 058 320**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 911 065	9 671 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 502	253 310
Summa rörelseintäkter		9 940 567	9 924 828
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 211 623	-3 011 165
Övriga externa kostnader	Not 5	-985 122	-877 967
Personalkostnader	Not 6	-175 486	-157 691
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 176 848	-4 176 848
Summa rörelsekostnader		-8 549 078	-8 223 671
Rörelseresultat		1 391 488	1 701 157
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109 124	5 315
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 140 449	-2 727 866
Summa finansiella poster		-4 031 325	-2 722 551
Resultat efter finansiella poster		-2 639 837	-1 021 394
Årets resultat		-2 639 837	-1 021 394



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	559 212 246	563 377 993
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	55 507	66 608
Summa materiella anläggningstillgångar		559 267 752	563 444 600
Summa anläggningstillgångar		559 267 752	563 444 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	99 517	72 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	326 260	439 306
Summa kortfristiga fordringar		425 776	511 803
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 544 252	8 086 427
Summa kassa och bank		8 544 252	8 086 427
Summa omsättningstillgångar		8 970 028	8 598 230
Summa tillgångar		568 237 780	572 042 830



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	428 045 000	428 045 000
Fond för yttre underhåll	2 581 055	1 739 482
Summa bundet eget kapital	430 626 055	429 784 482
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 418 483	-2 555 516
Årets resultat	-2 639 837	-1 021 394
Summa fritt eget kapital	-7 058 320	-3 576 910
Summa eget kapital	423 567 735	426 207 572
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	108 178 987
Summa långfristiga skulder	108 178 987	112 085 303
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	34 695 090
Leverantörsskulder	254 814	548 327
Skatteskulder	560 080	560 080
Övriga skulder	Not 15	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	981 074
Summa kortfristiga skulder	36 491 058	33 749 955
Summa eget kapital och skulder	568 237 780	572 042 830

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 391 488	1 701 157
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 176 848	4 176 848
	5 568 336	5 878 005
Erhållen ränta	109 124	5 315
Erlagd ränta	-4 140 761	-2 506 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 536 699	3 377 251
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	85 027	123 532
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-565 941	356 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 056 785	3 857 714
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-598 960	-1 040 043
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-598 960	-1 040 043
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	457 825	2 817 671
Likvida medel vid årets början	8 086 427	5 268 756
Likvida medel vid årets slut	8 544 252	8 086 427



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. 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.

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
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 769 960	5 677 668
Hyror, lokaler	2 299 012	2 158 344
Hyror, garage	860 024	832 371
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-68 780	-45 165
Rabatter	-2 040	-1 530
Bränsleavgifter, bostäder	55 000	55 000
Vattenavgifter	146 509	141 370
Elavgifter	323 290	371 466
Kabel-tv-avgifter	257 488	263 340
Debiterad fastighetsskatt	151 632	151 632
Övriga ersättningar	118 980	67 026
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-4
Summa nettoomsättning	9 911 065	9 671 518

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	227 482
Övriga rörelseintäkter	29 502	25 828
Summa övriga rörelseintäkter	29 502	253 310

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-48 426	-135 242
Reparationer	-246 758	-297 243
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-280 080	-280 080
Samfällighetsavgifter	-142 890	-130 911
Försäkringspremier	-112 070	-108 361
Kabel- och digital-TV	-291 361	-266 127
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 934	0
Serviceavtal	-56 626	0
Obligatoriska besiktningar	-92 547	-46 593
Bevakningskostnader	-109 384	-69 207
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-25 879
Snö- och halkbekämpning	-74 909	-91 881
Förbrukningsinventarier	-2 058	-15 287
Fordons- och maskinkostnader	-63 272	-23 346
Vatten	-278 862	-259 288
Fastighetsel	-735 036	-664 449
Uppvärmning	-522 451	-416 331
Sophantering och återvinning	-98 661	-142 567
Förvaltningsarvode drift	-30 298	-38 373
Summa driftskostnader	-3 211 623	-3 011 165



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-497
Förvaltningsarvode administration	-723 005	-662 598
IT-kostnader	-17 349	-3 252
Arvode, yrkesrevisorer	-28 298	-25 725
Övriga försäljningskostnader	-27 569	0
Övriga förvaltningskostnader	-26 936	-18 457
Kreditupplysningar	-8 715	-268
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 981	-47 587
Kontorsmateriel	-4 416	-8 273
Medlems- och föreningsavgifter	-8 740	0
Serviceavgifter	0	-8 740
Konsultarvoden	-33 212	0
Bankkostnader	-6 107	-5 469
Advokat och rättegångskostnader	-36 836	-88 820
Övriga externa kostnader	-18 959	-8 280
Summa övriga externa kostnader	-985 122	-877 967

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-133 248	-119 751
Sociala kostnader	-42 238	-37 940
Summa personalkostnader	-175 486	-157 691

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 130 081	-2 719 572
Övriga räntekostnader	-10 368	-8 294
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 140 449	-2 727 866

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-19 093 006	-14 927 259
	-19 093 006	-14 927 259

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-4 165 747	-4 165 747
	-4 165 747	-4 165 747

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-23 258 753	-19 093 006
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

	559 212 246	563 377 993
Byggnader	393 315 925	397 481 672
Mark	165 896 321	165 896 321

Taxeringsvärden

Bostäder	287 000 000	287 000 000
Lokaler	28 008 000	28 008 000

Totalt taxeringsvärde

	315 008 000	315 008 000
<i>varav byggnader</i>	<i>219 600 000</i>	<i>219 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>95 408 000</i>	<i>95 408 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	111 013	111 013
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	111 013	111 013
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-44 405	-33 301
Årets avskrivningar	-44 405	-33 301
Installationer	-11 101	-11 101
Ackumulerade avskrivningar	-11 101	-11 101
Installationer	-55 507	-44 405
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-55 507	-44 405
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 507	66 608

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	74 801	72 497
Momsfordringar	19 170	0
Övriga kortfristiga fordringar	5 546	
Summa övriga fordringar	99 517	72 497

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	97 633	92 543
Förutbetalda driftkostnader	929	4 771
Förutbetalt förvaltningsarvode	181 144	165 649
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 813	64 518
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 084
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 740	110 740
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	326 260	439 306



Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel*	6 439 089	331 983
Transaktionskonto	2 105 163	7 754 443
<i>*I beloppet ingår 1 951 062 kr kopplat till föreningens lån för kapitaltillskott. Ett eventuellt överskott kommer att amorteras när lånet förfaller 2028-06-01</i>		
Summa kassa och bank	8 544 252	8 086 427

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	142 874 077	143 473 037
Nästa års omförhandling samt amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-34 695 090	-31 387 734
Långfristig skuld vid årets slut	108 178 987	112 085 303

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-06-01	34 951 622,00	0,00	365 984,00	34 585 638,00
STADSHYPOTEK	4,05%	2026-06-01	34 239 773,00	0,00	0,00	34 239 773,00
STADSHYPOTEK	3,88%	2026-12-01	10 314 310,00	0,00	32 000,00	10 282 310,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2027-06-01	32 977 582,00	0,00	0,00	32 977 582,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2028-06-01	30 989 750,00	0,00	200 976,00	30 788 774,00
Summa			143 473 037,00	0,00	598 960,00	142 874 077,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 34 695 090 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	0	126 777
Summa övriga skulder	0	126 777



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 000	19 000
Upplupna räntekostnader	268 485	268 797
Upplupna driftskostnader	0	18 651
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 551	5 371
Upplupna elkostnader	60 619	73 140
Upplupna vattenavgifter	27 469	23 253
Upplupna värmekostnader	69 004	64 343
Upplupna kostnader för renhållning	4 425	11 309
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	62 000	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 561	1 084
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	417 961	557 090
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	981 074	1 127 038

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	155 019 200	155 019 200

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Robert Fridén

Ida Mittonen Gandborg

Adna Hajdarevic Carlberg

Erik Olander

Martin Svenning

Vår revisionsberättelse har lämnats den-

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindholmspiren för år 2024.

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 2024 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindholmspiren för år 2024 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 förtlöpande 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

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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Brf Lindholmspiren

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

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

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

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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860