

Årsredovisning 2024

Brf Lindholmskajen

769630-8431



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindholmskajen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindholmen 41:1	2016	Göteborg stad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 3 696 kvm och 2 lokaler om 168 kvm. Byggnadernas totalyta är 3864 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henry Andersson	Ordförande
Jonas Zhongxuan Xu	Styrelseledamot
Nick Tan	Styrelseledamot
Rickard Engqvist	Styrelseledamot
Thomas Lidberg	Styrelseledamot
Felix Binnermark	Suppleant
Johan Hansson	Suppleant
Lena Zhong	Suppleant
Martin Jonsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Susanne Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024
- 5-års besktning
- OVK
- Fasad rengöring

Planerade underhåll

- 2025
- Underhåll entrédörrar

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Renova Miljö AB
Bank	Handelsbanken AB
Ekonomisk förvaltning och Juridik	Nabo AB
Fastighetsbox + Smart passage	Din Box
Hiss och service	Kone AB / Kiwa Inspecta AB
Mätutrustning för el och vatten	Eliasson & Lagerström AB
Nät och Fjärrvärme / Elhandel	Göteborg Energi AB / Dinel AB
Teknisk förvaltning	Optimal Service väst AB
Telefon, TV och internet	Telia AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lindholmshamnens samfällighetsförening, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar garage: Föreningen har 28st garageplatser i samfällighetens garage. Föreningen har 28 av 95 andelar (33%) i Lindholmens Samfällighetsförening. Garaget har bokats upp som anläggningstillgång i förhållande till andelstalen och skrivs av med 120 år i respektive förening. Intäkterna i samfälligheten tillfaller också de föreningar som ingår enligt andelstal.

Föreningen är även medlem i Lindholmen GA:8, som är en sopsugsterminal.

Föreningen har

Övrig verksamhetsinformation

Ny hyresgäst för lokal Piazzarella

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omplacering av ett av föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Övriga uppgifter

Göteborgs stad är nu klara med kajområdet framför våra hus.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 108 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 689 752	4 251 786	3 452 833	3 300 890
Resultat efter fin. poster	-1 465 891	-1 529 352	-1 224 169	-1 164 325
Soliditet (%)	79	79	79	78
Yttre fond	572 940	462 060	351 180	240 300
Taxeringsvärde	155 255 000	155 255 000	155 255 000	142 115 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 094	985	778	192
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,0	85,6	83,3	21,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 897	14 983	15 159	15 326
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 249	14 332	14 500	14 660
Sparande per kvm totalyta, kr	103	69	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	78	69	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	106	75	73	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	37	29	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	212	190	171	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	2,77	1,47	1,16
Räntekänslighet (%)	13,62	15,22	19,48	79,80

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el, vatten och varmvatten (totalt 245 618 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet och påverkar därför inte förmågan att finansiera framtida åtaganden. Föreningens ekonomi är god och hade vid årets slut ett positivt kassaflöde; 43 477 kr och 2 052 249 kr i likvida medel.

Förändringar i eget kapital

		DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	221 870 000	-	-	221 870 000
Upplåtelseavgifter	21 300 000	-	-	21 300 000
Fond, yttre underhåll	462 060	-	110 880	572 940
Balanserat resultat	-4 125 895	-1 529 352	-110 880	-5 766 128
Årets resultat	-1 529 352	1 529 352	-1 465 891	-1 465 891
Eget kapital	237 976 812	0	-1 465 891	236 510 921

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-5 766 128
Årets resultat	-1 465 891
Totalt	-7 232 019
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	110 880
Att från yttre fond i anspråk ta	-66 971
Balanseras i ny räkning	-7 275 928
	-7 232 019

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 689 752	4 251 786
Övriga rörelseintäkter	3	428 018	293
Summa rörelseintäkter		5 117 770	4 252 079
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 548 380	-1 867 056
Övriga externa kostnader	9	-385 795	-565 622
Personalkostnader	10	-154 547	-150 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 795 860	-1 795 860
Summa rörelsekostnader		-4 884 582	-4 379 132
RÖRELSERESULTAT		233 188	-127 053
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		136 709	142 974
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 835 788	-1 545 273
Summa finansiella poster		-1 699 079	-1 402 299
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 465 891	-1 529 352
ÅRETS RESULTAT		-1 465 891	-1 529 352

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	298 750 767	300 546 627
Summa materiella anläggningstillgångar		298 750 767	300 546 627
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		298 750 767	300 546 627
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		85 573	90 659
Övriga fordringar	13	1 606 214	1 579 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	194 189	138 374
Summa kortfristiga fordringar		1 885 975	1 808 752
Kassa och bank			
Kassa och bank		461 398	462 948
Summa kassa och bank		461 398	462 948
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 347 373	2 271 699
SUMMA TILLGÅNGAR		301 098 140	302 818 326

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 170 000	243 170 000
Fond för yttre underhåll		572 940	462 060
Summa bundet eget kapital		243 742 940	243 632 060
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 766 128	-4 125 895
Årets resultat		-1 465 891	-1 529 352
Summa fritt eget kapital		-7 232 019	-5 655 248
SUMMA EGET KAPITAL		236 510 921	237 976 812
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	42 237 000	42 643 000
Övriga långfristiga skulder	16	8 215 060	8 243 530
Summa långfristiga skulder		50 452 060	50 886 530
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 822 000	12 735 000
Leverantörsskulder		271 757	143 485
Skatteskulder		105 100	105 100
Övriga kortfristiga skulder		22 613	28 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	913 689	942 877
Summa kortfristiga skulder		14 135 159	13 954 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		301 098 140	302 818 326

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	233 188	-127 053
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 795 860	1 795 860
	2 029 048	1 668 807
Erhållen ränta	8 239	14 504
Erlagd ränta	-1 908 589	-1 445 984
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128 698	237 327
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 197	-29 498
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	165 976	107 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	262 477	315 436
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-319 000	-649 000
Depositioner	100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-219 000	-649 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	43 477	-333 564
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 008 772	2 342 337
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 052 249	2 008 772

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindholmskajen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 0,83 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 793 056	3 414 109
Hysesintäkter, lokaler	655 418	527 772
Intäktsreduktion	-80 000	0
Vatten	115 493	109 161
El	168 964	189 210
Övriga intäkter	36 821	11 534
Summa	4 689 752	4 251 786

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	10 912	293
Försäkringsersättning	417 106	0
Summa	428 018	293

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	393 171	479 431
Besiktning och service	117 252	124 306
Ventilationskontroll OVK	56 629	0
Trädgårdsarbete	10 028	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	5 068	18 835
Snöskottning	26 553	53 097
Summa	608 701	675 669

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	11 559	1 541
Bostäder VVS	124 028	0
Trapphus/port/entr	2 447	3 496
Soprum/miljöanläggning	11 673	0
Dörrar och lås/porttele	40 504	5 973
VA	24 605	0
Värme	8 488	0
Ventilation	16 914	0
El	9 139	0
Tak	5 452	0
Fönster	1 766	1 004
Balkonger	1 413	0
Försäkringsärende/vattenskada	409 519	14 406
Summa	667 506	26 420

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fasader	66 971	0
Summa	66 971	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	250 528	301 044
Uppvärmning	407 756	290 537
Vatten	159 027	142 163
Sophämtning	32 762	102 231
Summa	850 073	835 976

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	67 425	39 031
Bredband/Kabeltv	178 632	178 630
Samfällighet	56 523	58 780
Fastighetsskatt	52 550	52 550
Summa	355 130	328 991

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Arvode teknisk förvaltning	1 952	0
Övriga förvaltningskostnader	114 425	312 832
Förbrukningsmaterial	248	1 479
Juridiska kostnader	128 665	119 013
Revisionsarvoden	32 004	27 030
Ekonomisk förvaltning	108 501	105 267
Summa	385 795	565 622

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	117 598	114 594
Sociala avgifter	36 949	36 001
Summa	154 547	150 595

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Övriga räntekostnader	2 132	1 248
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 833 656	1 544 025
Summa	1 835 788	1 545 273

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	309 330 000	309 330 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	309 330 000	309 330 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 783 373	-6 987 513
Årets avskrivning	-1 795 860	-1 795 860
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 579 233	-8 783 373
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	298 750 767	300 546 627
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>93 011 471</i>	<i>93 011 471</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 953 000	102 953 000
Taxeringsvärde mark	52 302 000	52 302 000
Summa	155 255 000	155 255 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38	13 798
Övriga fordringar	15 324	20 096
Nabo Klientmedelskonto	954 386	864 520
Borgo	636 466	681 305
Summa	1 606 214	1 579 719

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 992	36 139
El	34 013	28 499
Försäkringspremier	59 301	24 660
Vatten	19 259	20 760
Förvaltning	29 624	28 316
Summa	194 189	138 374

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-10-30	4,44 %	12 569 000	12 635 000
Stadshypotek	2027-10-30	2,54 %	12 416 000	12 480 000
Stadshypotek	2026-10-30	3,81 %	17 766 000	17 955 000
Stadshypotek	2026-01-30	1,27 %	12 308 000	12 308 000
Summa			55 059 000	55 378 000
Varav kortfristig del			12 822 000	12 735 000

Lån om 17 766 000 kr avser andelstal 2.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 464 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Deposition lokalhyresgäst	100 000	0
Skuld Lindholmens samfällighetsförening	8 115 060	8 243 530
Summa	8 215 060	8 243 530

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 768	5 835
El	15 799	22 071
Uppvärmning	64 777	53 012
Utgiftsräntor	237 498	310 299
Vatten	15 391	12 895
Löner	117 600	114 600
Sociala avgifter	36 950	36 007
Förutbetalda avgifter/hyror	393 906	363 158
Beräknat revisionsarvode	29 000	25 000
Summa	913 689	942 877

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	58 995 000	58 995 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 10% på andelstal ett.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Henry Andersson
Ordförande

Jonas Zhongxuan Xu
Styrelseledamot

Nick Tan
Styrelseledamot

Rickard Engqvist
Styrelseledamot

Thomas Lidberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bo revision
Susanne Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2025 13:55

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 15.04.2025 18:39

DOCUMENT ID:
S1W96sb2Cke

ENVELOPE ID:
S1casZnAke-S1W96sb2Cke

DOCUMENT NAME:
Brf Lindholmskajen, 769630-8431 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRY ANDERSSON a.henry@telia.com	Signed Authenticated	15.04.2025 19:54 15.04.2025 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.228
2. CARL THOMAS LIDBERG ohio_1900@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 20:27 15.04.2025 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.165.239
3. Rickard Engqvist rickard.h.engqvist@volvo.com	Signed Authenticated	17.04.2025 07:30 16.04.2025 07:46	eID Low	Swedish BankID IP: 192.157.8.224
4. Jonas Zhongxuan Xu jonas.xu1@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2025 10:46 21.04.2025 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.93.100
5. Nick Tan nick.li.tan@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2025 14:05 21.04.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.65.138
6. SUSANNE MONIKA ANDERSSON susanne.andersson@borevision.se	Signed Authenticated	22.04.2025 13:55 22.04.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindholmskajen, org.nr. 769630-8431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindholmskajen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindholmskajen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 13:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2025 18:39

DOCUMENT ID:

r1Q9ao-3AJe

ENVELOPE ID:

Hyeqai-hCJg-r1Q9ao-3AJe

DOCUMENT NAME:

RB Lindholmskajen 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MONIKA ANDERSSON	 Signed	22.04.2025 13:56	eID	Swedish BankID
susanne.andersson@borevision.se	Authenticated	22.04.2025 13:55	Low	IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed