

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Lindholmospiren
Org nr: 769632-2598



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindholmsspiren får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 4 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 196 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 870 m², vilket motsvarar 11 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten består av tre byggnader. Två byggnader med 133 lägenheter samt en byggnad med uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastigheternas adress är Götaverksgatan 18-26, 417 55 Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
60	42	9	22	133

Dessutom tillkommer

Garage-platser

50

Total tomtarea 2909 m²

Total bostadsarea 7296 m²

Total lokalarea 921 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 870m². Den hyrs ut till förskola.

Årets taxeringsvärde 290 648 000

Föregående års taxeringsvärde 290 648 000

Fastigheten deltar i samfälligheten Göteborgs Lindholmen GA:8 som omfattar sopsugsanläggning. 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 181 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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.

Föreningen har inga planerade underhåll för nästkommande verksamhetsår.

VERKSAMHETEN 2020

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar och vår underhållsplan.

Utöver vårt planerade underhåll har vi även genomfört att antal åtgärder för att ytterligare motverka inbrott. Vi har bland annat installerat ytterligare övervakningskameror och förstärkt brytskydden på entrédörrarna mot innergården. Vi planerar även att under 2021 sätta upp en skiljevägg i källaren och ytterligare taggläsare så att det inte går att komma in till det stora cykelförrådet utan nyckeltagg.

Som en del i vårt miljöarbete har vi monterat laddboxar för el- och hybridfordon för 10 parkeringsplatser i garaget och utökat återvinningshanteringen på grund av det stora behovet vi har sett.

Under året har styrelsen lagt mycket energi på att försöka få bygglov för så många av våra lägenheter som möjligt och medlemmarna i de aktuella lägenheterna som var intresserade har också fått inglasningen genomförd före årsskiftet.

Till sist vill vi också ta upp att vi har omförhandlat avtalet med vår förvaltare så att bland annat Individuell Mätning och Debitering av förbrukad el och varmvatten kunde påbörjas.

Ordförande

När jag tittar tillbaka på året som har varit inser jag hur viktig omgivningen är. 2020 har tagit oss genom mörka tider och tuffa utmaningar, vi har satts på prov och behövt ändra på våra rutiner för samhället. Den uppoffring vi alla behövt göra och inte minst den sociala distanseringen mot våra äldre har varit tuff, men tillsammans är vi starka och blickar framåt.

BRF Lindholmspiren har fått tänka om och tagit ansvar genom att distansera fysiska möten till det digitala, trots detta har vi lyckats upprätthålla styrelsearbetet i stor utsträckning. Arbetet fortlöper och vi siktar mot mindre fördröjningar i planering mot ökad säkerhet 2021, inte minst eftersom många av våra leverantörer kämpar med samma utmaningar att anpassa sin verksamhet till den nuvarande situationen.

Tack till er alla som uttrycker era synpunkter i våra forum, genom att respektera varandras känslor kommer vi öka trivsselfaktorn och värdet i föreningen. Hög delaktighet, fortsatt så!

Vi börjar se ljuset i den mörka tunneln vi befunnit oss i dem senast månaderna. Tänk på varandra, era nära och kära - vår gemenskap och öppenhet är vår styrka.

Jag vill även tacka Styrelsen för den omtänksamhet, ödmjukhet och positiva grundinställning de tillfört.

Baharak Ghajar
Ordförande
BRF Lindholmspiren

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baharak Azdanlou Ghajar	Ordförande	2021
Oscar Sjöström	Sekreterare	2021
Robert Fridén	Vice ordförande	2021
Mattias Niklasson	Ledamot	2021
Sören Svanström	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mårten Josefsson	Suppleant	2021
Sofia Dahlström	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisionsbyrå KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Hellberg	2021
Philip Fernfors	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 207 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 214 personer.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019
Nettoomsättning	8 527	7 270
Resultat efter finansiella poster	19	206
Årets resultat	19	206
Resultat exklusive avskrivningar	4 196	2 636
Balansomslutning	583 064	585 373
Soliditet %	73	73

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	412 845 000	15 200 000	127 575	-36 450	206 006
Disposition enl. årsstämmobeslut				206 006	-206 006
Reservering underhållsfond			489 000	-489 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					19 269
Vid årets slut	412 845 000	15 200 000	616 575	-319 444	19 269

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	169 556
Årets resultat	19 269
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-489 000
Summa	-300 175

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 300 175**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 526 595	7 269 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	379 564	439 949
Summa rörelseintäkter		8 906 159	7 709 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 453 064	-2 452 313
Övriga externa kostnader	Not 5	-678 973	-696 686
Personalkostnader	Not 6	-154 263	-76 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 176 848	-2 430 019
Summa rörelsekostnader		-7 463 148	-5 655 018
Rörelseresultat		1 443 010	2 054 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	470
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 423 813	-1 848 965
Summa finansiella poster		-1 423 741	-1 848 496
Resultat efter finansiella poster		19 269	206 006
Årets resultat		19 269	206 006

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	575 875 233	580 040 980
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	99 912	0
Summa materiella anläggningstillgångar		575 975 145	580 040 980
Summa anläggningstillgångar		575 975 145	580 040 980
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-3 311	248
Övriga fordringar	Not 12	47 408	109 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	567 420	247 716
Summa kortfristiga fordringar		611 517	357 647
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 477 083	4 974 300
Summa kassa och bank		6 477 083	4 974 300
Summa omsättningstillgångar		7 088 599	5 331 947
Summa tillgångar		583 063 744	585 372 927

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	428 045 000	428 045 000	
Fond för yttre underhåll	616 575	127 575	
Summa bundet eget kapital	428 661 575	428 172 575	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-319 444	-36 450	
Årets resultat	19 269	206 006	
Summa fritt eget kapital	-300 175	169 556	
Summa eget kapital	428 361 400	428 342 131	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	115 280 806	80 949 907
Summa långfristiga skulder		115 280 806	80 949 907
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 233 778	73 294 199
Leverantörsskulder		47 827	188 515
Skatteskulder		572 960	1 076 480
Övriga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 566 972	1 521 695
Summa kortfristiga skulder		39 421 538	76 080 889
Summa eget kapital och skulder		583 063 744	585 372 927

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 258 999	4 913 044
Hyror, lokaler	1 888 580	1 084 230
Hyror, garage	831 754	798 871
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-188 409	-216 609
Bränsleavgifter, bostäder	55 000	32 083
Vattenavgifter	131 937	123 053
Elavgifter	397 102	446 447
Debiterad fastighetsskatt lokal	151 632	88 452
Summa nettoomsättning	8 526 595	7 269 571

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	271 020	250 162
Övriga ersättningar	45 412	103 250
Fakturerade kostnader	8 756	4 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	62	-3
Övriga rörelseintäkter	54 314	82 040
Summa övriga rörelseintäkter	379 564	439 949

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-180 844	-167 920
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-286 480	-286 480
Samfällighetsavgifter	-96 541	-164 910
Försäkringspremier	-98 300	-13 967
Kabel- och digital-TV	-266 342	-262 033
Serviceavtal	0	-10 344
Obligatoriska besiktningar	-30 439	-26 061
Bevakningskostnader	-43 759	-15 446
Övriga utgifter, köpta tjänster	-21 646	-180
Snö- och halkbekämpning	-27 276	-18 011
Förbrukningsinventarier	-74 475	-10 898
Vatten	-253 811	-178 348
Fastighetsel	-468 854	-473 584
Uppvärmning	-389 358	-429 425
Sophantering och återvinning	-165 701	-168 220
Förvaltningsarvode drift	-49 239	-226 486
Summa driftskostnader	-2 453 064	-2 452 313

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-552 694	-514 245
Styrelsearvode	0	-55 022
Arvode, yrkesrevisor	-40 625	-40 000
Övriga förvaltningskostnader	-26 592	-52 400
Kreditupplysningar	-3 676	-2 790
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 786	-24 186
Kontorsmateriel	0	-7 293
Serviceavgifter	-8 350	0
Bankkostnader	-1 550	-50
Övriga externa kostnader	-700	-700
Summa övriga externa kostnader	-678 973	-696 686

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-117 240	-58 000
Sociala kostnader	-37 023	-18 000
Summa personalkostnader	-154 263	-76 000

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 165 747	-2 430 019
Avskrivning Installationer	-11 101	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 176 848	-2 430 019

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 423 813	-1 848 965
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 423 813	-1 848 965

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	416 574 678	0
Mark	165 896 321	165 896 321
	582 470 999	165 896 321
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	416 574 678
	0	416 574 678
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	582 470 999	582 470 999

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 430 019	0
	-2 430 019	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-4 165 747	-2 430 019
	-4 165 747	-2 430 019

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 595 766	-2 430 019
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	575 875 233	580 040 980
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	409 978 912	414 144 659
Mark	165 896 321	165 896 321

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnation	0	385 475 041
	0	385 475 041
Årets förändringar		
Investeringar	0	31 099 637
Oklassificeringar/ färdigställd	0	-416 574 678
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	0

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg, installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Inventarier, verktyg, installationer	111 013	0
	111 013	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	111 013	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg, installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg, installationer	-11 101	0
	-11 101	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 101	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier, verktyg, installationer	-11 101	0
	-11 101	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	99 912	0
Varav		
Inventarier, verktyg, installationer	99 912	

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	9 792	0
Momsfordringar	37 616	24 267
Andra kortfristiga fordringar	0	85 416
Summa övriga fordringar	47 408	109 683

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	83 900	83 300
Förutbetalda driftkostnader	122 000	98 581
Förutbetalt förvaltningsarvode	153 500	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 500	65 835
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 520	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	567 420	247 716

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	80 634	70 984
Transaktionskonto	6 396 448	4 903 316
Summa kassa och bank	6 477 083	4 974 300

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	152 514 584	154 244 106
Nästa års amortering/ låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-37 233 778	-73 294 199
Långfristig skuld vid årets slut	115 280 806	80 949 907

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,96%	2021-06-01	36 415 558,00	0,00	365 984,00	36 049 574,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2022-06-01	12 709 682,00	0,00	127 736,00	12 581 946,00
STADSHYPOTEK	0,66%	2023-06-01	36 415 558,00	0,00	545 318,00	35 870 240,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-06-01	32 287 750,00	0,00	324 500,00	31 963 250,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-06-01	36 415 558,00	0,00	365 984,00	36 049 574,00
Summa			154 244 106,00	0,00	1 729 522,00	152 514 584,00

*Senast kända räntesatser

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks 36 049 574 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 500	18 000
Upplupna räntekostnader	21 800	26 000
Upplupna driftskostnader	25 700	5 760
Upplupna elkostnader	50 600	47 390
Upplupna vattenavgifter	66 000	25 295
Upplupna värmekostnader	54 600	61 322
Upplupna kostnader för renhållning	18 000	15 945
Upplupna revisionsarvoden	30 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	59 000	58 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	30 535
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 222 772	1 213 448
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 566 972	1 521 695

17 Not Ställda säkerheter

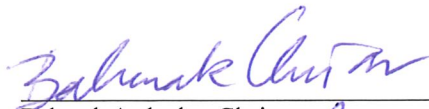
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	155 019 200	155 019 200

18 Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

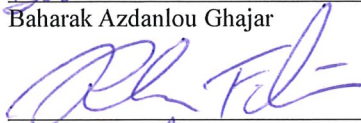
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

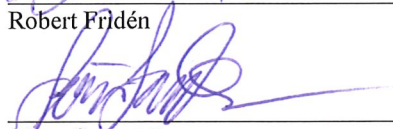
Göteborg 27/04/2021
Ort och datum


Baharak Azdanlou Ghajar


Oscar Sjöström


Robert Fridén


Mattias Niklasson


Sören Svanström

Vår revisionsberättelse har lämnats den- 11/5 - 2021

KPMG


Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lindholmospiren, org. nr 769632-2598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindholmospiren för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för oegentligheter eller misstag, och att lämna en 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 utlyser, 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. 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, 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 Brf Lindholmospiren för år 2020 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 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelse 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 11/5 - 2021

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga 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