

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Lindholmstegen  
Org nr: 769632-2598





---

# Dagordning vid årsstämma

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

**Bilagor**  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindholmspiren får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 4 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 291 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 870 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 10 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer

#### Garage-platser

50

Total tomtarea 2909 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 7296 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 921 m<sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 870m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 315 008 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 290 648 000 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 121 tkr och planerat underhåll för 209 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 utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Övrigt	208 851

#### (vice) Ordföranden har ordet

Nu när vi ser tillbaka på 2022 kan man inte undgå att slås av de stora förändringarna i världen som direkt och indirekt drabbar både personer, företag och bostadsrättsföreningar i olika utsträckning. I min roll som kassör och vice ordförande så tänker jag främst på det nya hårdare ekonomiska klimatet med stigande räntor och inflation som vi inte har sett på väldigt många år. Självklart är detta något som kom att prägla budgetarbetet i slutet av året och vi har varit tvungna att dra åt svängremmen på flera områden och höja våra medlemsavgifter.

Tack vare dessa åtgärder och att vi har haft en mycket god ekonomi från det att föreningen bildades tills nu så är vi trots allt i ett bra läge jämfört med många andra bostadsrättsföreningar. Vi har haft utrymme att göra extraamorteringar tidigare år vilket både har minskat våra lån och bidragit till lägre räntekostnader nu när räntan går upp. Det har också gett oss möjlighet att förhandla ner våra löpande amorteringar på de lån som omsätts under 2023.

Eftersom alla de 10 laddplatser i garaget som installerades 2020 hyrdes ut mycket snabbare än beräknat beslutade vi att utrusta ytterligare 12 garageplatser med laddmöjlighet under första halvan av 2022. På så sätt kan vi erbjuda så många som möjligt att ladda sin elbil vårt garage och utnyttja den befintliga kapaciteten i vår elcentral och dra vårt strå till stacken för att minska användandet av fossila bränslen.

När detta skrivs är det snart vår och den här våren har säkert många i föreningen sett fram emot lite extra då "maskinparken", den fina nya parken mellan vår gård och Kooperativet äntligen är färdigställd.

Stort tack till våra medlemmar som kommer med fina och hjälpsamma idéer. Det är tack vare er som föreningen kan utvecklas och det ger oss hopp om framtiden.



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	2023
Hasret Gürbützer	Sekreterare	2023
Robert Fridén	Vice ordförande	2023
Daniéla Johansson	Ledamot	2023
Martin Svenning	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Camilla Strömberg	Suppleant	2023
Mattias Niklasson	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

#### Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jakob Ljungkvist	2023
Martin Hellberg	2023

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 216 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 223 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften ett med 10% från och med 2023-01-01. Årsavgiften två lämnas oförändrad.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 850	8 530	8 527	7 270
Resultat efter finansiella poster	-886	-247	19	206
Årets resultat	-886	-247	19	206
Resultat exklusive avskrivningar	3 291	3 930	4 196	2 636
Balansomslutning	573 526	578 972	583 064	585 373
Soliditet %	74	74	73	73

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	412 845 000	15 200 000	1 105 575	-789 175	-246 726
Disposition enl. årsstämmobeslut				-246 726	246 726
Reservering underhållsfond			489 000	-489 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-208 851	208 851	
Årets resultat					-885 708
<b>Vid årets slut</b>	<b>412 845 000</b>	<b>15 200 000</b>	<b>1 385 724</b>	<b>-1 316 050</b>	<b>-885 708</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 035 901
Årets resultat	-885 708
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-489 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	208 851
<b>Summa</b>	<b>-2 201 758</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 201 758**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 850 403	8 530 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	350 029	369 555
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 200 432</b>	<b>8 900 051</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 462 607	-2 810 963
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 196 003	-805 415
Personalkostnader	Not 6	-157 691	-156 604
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 176 848	-4 176 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 993 150</b>	<b>-7 949 830</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>207 282</b>	<b>950 221</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 177	990
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 127 167	-1 197 937
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 092 990</b>	<b>-1 196 947</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-885 708</b>	<b>-246 726</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-885 708</b>	<b>-246 726</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	567 543 739	571 709 486
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	77 709	88 810
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>567 621 449</b>	<b>571 798 297</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>567 621 449</b>	<b>571 798 297</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 11	77 405	48 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	557 930	442 212
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>635 335</b>	<b>490 723</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	5 268 756	6 683 420
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 268 756</b>	<b>6 683 420</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 904 091</b>	<b>7 174 143</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>573 525 540</b>	<b>578 972 439</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	428 045 000	428 045 000	
Fond för yttre underhåll	1 385 724	1 105 575	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>429 430 724</b>	<b>429 150 575</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 316 050	-789 175	
Årets resultat	-885 708	-246 726	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 201 758</b>	<b>-1 035 901</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>427 228 966</b>	<b>428 114 674</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	65 631 856	134 157 374
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 631 856</b>	<b>134 157 374</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	78 881 224	14 377 346
Leverantörsskulder		71 702	139 349
Skatteskulder		566 480	286 480
Övriga skulder		0	114 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 145 312	1 782 647
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>80 664 718</b>	<b>16 700 391</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>573 525 540</b>	<b>578 972 439</b>

---

# 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 258 520	5 258 745
Hyror, lokaler	1 947 028	1 893 804
Hyror, garage	835 965	837 445
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-44 833	-164 243
Bränsleavgifter, bostäder	55 000	55 000
Vattenavgifter	189 383	170 807
Elavgifter	457 708	327 306
Debiterad fastighetsskatt-	151 632	151 632
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 850 403</b>	<b>8 530 496</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	263 340	263 340
Övriga ersättningar	53 393	50 645
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Övriga rörelseintäkter	33 293	55 570
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>350 029</b>	<b>369 555</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-208 851	0
Reparationer	-121 493	-165 386
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-280 000	-286 480
Samfällighetsavgifter	-124 677	-117 500
Försäkringspremier	-104 370	-101 180
Kabel- och digital-TV	-272 268	-268 558
Serviceavtal	-29 430	-24 329
Obligatoriska besiktningar	-93 005	-21 054
Bevakningskostnader	-112 381	-55 299
Övriga utgifter, köpta tjänster	-92 283	-69 920
Snö- och halkbekämpning	-68 889	-74 888
Förbrukningsinventarier	-18 449	-12 290
Vatten	-212 789	-205 619
Fastighetsel	-1 113 585	-709 903
Uppvärmning	-416 641	-476 976
Sophantering och återvinning	-141 109	-193 565
Förvaltningsarvode drift	-52 385	-28 017
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 462 607</b>	<b>-2 810 963</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-632 366	-625 080
Hyra inventarier & verktyg	-322 092	-53 800
Arvode, yrkesrevisorer	-19 000	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-15 700	-29 097
Kreditupplysningar	-522	-735
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 593	-60 668
Kontorsmateriel	-3 919	0
Serviceavgifter	-8 610	-8 520
Bankkostnader	-3 650	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-149 752	0
Övriga externa kostnader	-800	-965
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 196 003</b>	<b>-805 415</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-120 001	-119 250
Sociala kostnader	-37 690	-37 354
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-157 691</b>	<b>-156 604</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 165 747	-4 165 747
Avskrivning Installationer	-11 101	-11 101
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-4 176 848</b>	<b>-4 176 848</b>



**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 127 167	-1 197 937
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 127 167</b>	<b>-1 197 937</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	416 574 678	416 574 678
Mark	165 896 321	165 896 321
	<b>582 470 999</b>	<b>582 470 999</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>582 470 999</b>	<b>582 470 999</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 761 512	-6 595 766
	<b>-10 761 512</b>	<b>-6 595 766</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-4 165 747	-4 165 747
	<b>-4 165 747</b>	<b>-4 165 747</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 927 259</b>	<b>-10 761 513</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>567 543 740</b>	<b>571 709 486</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	401 647 418	405 813 165
Mark	165 896 321	165 896 321
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>315 008 000</b>	<b>290 648 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>219 600 000</i>	<i>180 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>95 408 000</i>	<i>109 848 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, verktyg, installationer	111 013	111 013
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>111 013</b>	<b>111 013</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, verktyg, installationer	-22 202	-11 101
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-22 202</b>	<b>-11 101</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier, verktyg, installationer	-11 101	-11 101
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 101</b>	<b>-11 101</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-33 304</b>	<b>-22 202</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>77 709</b>	<b>88 811</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier, verktyg, installationer	77 709	88 811

**Not 11 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	48 106	48 511
Momsfordringar	29 299	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>77 405</b>	<b>48 511</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	89 852	86 400
Förutbetalt förvaltningsarvode	158 092	156 271
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 518	64 518
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 468	135 023
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>557 930</b>	<b>442 212</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	92 655	94 205
Transaktionskonto	5 176 101	6 589 215
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 268 756</b>	<b>6 683 420</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	144 513 080	148 534 720
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-78 881 224	-14 377 346
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>65 631 856</b>	<b>134 157 374</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,20%	rörlig	12 454 210,00	0,00	2 098 504,00	10 355 706,00
STADSHYPOTEK	0,45%	2023-06-01	33 612 582,00	0,00	508 000,00	33 104 582,00
STADSHYPOTEK	0,66%	2023-06-01	35 145 588,00	0,00	724 652,00	34 420 936,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-06-01	31 638 750,00	0,00	324 500,00	31 314 250,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-06-01	35 683 590,00	0,00	365 984,00	35 317 606,00
<b>Summa</b>			<b>148 534 720,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 021 640,00</b>	<b>144 513 080,00</b>

\*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 10 355 706 kr, 33 104 582 och 34 420 936 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. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder.*

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 000	18 700
Upplupna räntekostnader	47 000	20 607
Upplupna elkostnader	174 890	132 757
Upplupna vattenavgifter	62 959	57 559
Upplupna värmekostnader	65 959	66 930
Upplupna kostnader för renhållning	10 327	17 600
Upplupna revisionsarvoden	25 000	30 500
Upplupna styrelsearvoden	61 000	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 531	72 369
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	578 646	1 305 625
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 145 312</b>	<b>1 782 647</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	155 019 200	155 019 200

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Göteborg, 2023-05-08

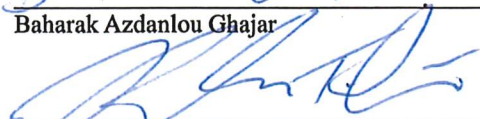
Ort och datum



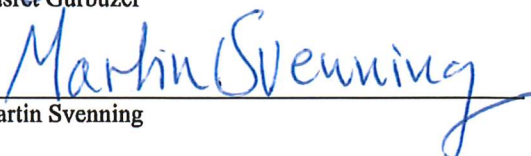
Baharak Azdanlou Ghajar



Hasret Gürbüz



Robert Fridén



Martin Svenning



Daniéla Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den- 26/5 2023

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 2022.

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 2022 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 26/5 2023

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 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, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)









**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860