

Årsredovisning för  
**Brf Lindholmspiren**  
769632-2598

**2018**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Styrelsen för Brf Lindholmospiren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

##### *Föreningens ändamål*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens säte är i Göteborg.

##### *Grundfakta om föreningen*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-11. Nuvarande stadgar registrerades 2017-01-23 hos Bolagsverket.

Tillstånd att ta emot förskott erhöles 2016-08-19.

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2018-03-21.

##### *Fastighet*

Föreningen förvärvade fastigheten Lindholmen 45:1 i Göteborgs kommun 2017-01-12.

Fastigheten kommer att färdigställas under 2019 och första inflyttningarna skedde under november 2018 och de sista inflyttningarna i februari 2019. Föreningen består av 133 st lägenheter, två lokaler och 50 st garageplatser.

Fastigheten kommer att bli medlem i samfällighetsföreningen Göteborg Lindholmen GA:8 som omfattar sopsugsanläggning.

##### *Medlemmar*

Antal medlemslägenheter per 2018-12-31 var 126 st.

##### *Styrelsen*

Sten-Åke Eliasson	ordförande
Peter Nyström	ledamot
Petra Karlsson	ledamot
Rikard Gustavsson	suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 st protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

##### *Revisor*

KPMG                      Ordinarie extern

##### *Stämmor*

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-12.

### **Ekonomi**

Uppdragsavtal tecknades med Skanska Sverige AB 2017-01-12. Skanska svarar för kostnader och intäkter fram till en avräkningsdag vilken beräknas till 2019-05-01.

Kostnader och intäkter för föreningen under räkenskapsåret skall således avräknas gentemot Skanska Sverige AB varför föreningens resultat för räkenskapsåret blir 0 kr.

Slutlig anskaffningskostnad beräknas till 582 471 000 kr.

Kreditivavtal har tecknats med Handelsbanken i mars 2017.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### **RESULTATDISPOSITION**

Då årets resultat är 0 kronor är det inte aktuellt för föreningsstämman att besluta om någon resultatdisposition.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

### **Flerårsöversikt**

	2018	2017	Belopp i kr
Nettoomsättning	504 046	-	
Resultat efter finansiella poster	-	-	
Soliditet, %	46	-	

### **Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	-	-	-	-
Inbetalda insatser	289 210 000	-	-	-
Inbetalda upplåtelseavgifter	-	10 475 000	-	-
Årets resultat	-	-	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>289 210 000</b>	<b>10 475 000</b>	-	-

GR

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	504 046	-
Övriga rörelseintäkter	3	6 733 920	3 124 194
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>7 237 966</b>	<b>3 124 194</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 426 870	-5 625
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 426 870</b>	<b>-5 625</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 811 096</b>	<b>3 118 569</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 811 096	-3 118 569
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 811 096</b>	<b>-3 118 569</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

sl

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Mark	4	165 896 321	165 896 321
Pågående ny-, till- och ombyggnad	5	385 475 041	230 192 041
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>551 371 362</b>	<b>396 088 362</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>551 371 362</b>	<b>396 088 362</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		55 284	-
Övriga fordringar	6	106 763 656	2 856 736
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>106 818 940</b>	<b>2 856 736</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		781 313	-
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>781 313</b>	<b>-</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>107 600 253</b>	<b>2 856 736</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>658 971 615</b>	<b>398 945 098</b>

CR

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		289 210 000	-
Upplåtelseavgifter		10 475 000	-
<b><i>Summa bundet eget kapital</i></b>		<b>299 685 000</b>	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>299 685 000</b>	-
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Byggnadskreditiv	7	357 997 729	326 470 098
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>		<b>357 997 729</b>	<b>326 470 098</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		-	62 763 000
Skatteskulder		790 000	-
Övriga skulder	8	-	9 712 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		498 886	-
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>		<b>1 288 886</b>	<b>72 475 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>658 971 615</b>	<b>398 945 098</b>

SP

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre föreningar (K2-reglerna).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgift 1	298 679	-
Årsavgift 2	72 563	-
Debiterade driftskostnader	39 474	-
Debiterad TV/IT-avgifter	19 130	-
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	33 673	-
Garagehyror	40 527	-
<b>Summa</b>	<b>504 046</b>	<b>-</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Avräkning Skanska	6 733 920	3 124 194
<b>Summa</b>	<b>6 733 920</b>	<b>3 124 194</b>

gr

#### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	165 896 321	-
Nyanskaffningar mark	-	165 896 321
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>165 896 321</b>	<b>165 896 321</b>

#### Not 5 Pågående ny-, till och ombyggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	230 192 041	-
Investeringar	155 283 000	230 192 041
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>385 475 041</b>	<b>230 192 041</b>

#### Not 6 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning förskottsbetalningar	98 041 750	868 750
Avräkning Skanska	8 721 906	1 987 986
	<b>106 763 656</b>	<b>2 856 736</b>

#### Not 7 Byggnadskreditiv

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad kreditlimit	585 000 000	585 000 000
Outnyttjad del	-227 002 271	-258 529 902
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>357 997 729</b>	<b>326 470 098</b>

Skanska har gått i borgen för byggnadskreditivet.

#### Not 8 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Inbetalda förskott medlemmar	-	9 712 000
	-	<b>9 712 000</b>

#### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	34 908 096	34 908 096
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

ca

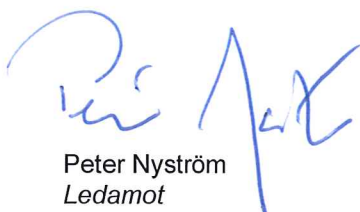


## Underskrifter

Göteborg den 27/3 2019



Sten-Åke Eliasson  
Ordförande



Peter Nyström  
Ledamot



Petra Karlsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2019

KPMG AB



SARA RYFORS  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindholmspiren för år 2018.

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 2018 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 upplýser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindholmospiren för år 2018.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalande

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 vårt uttalande.

### 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 fortlöpa 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 revisionsssed 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 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 2019-04-09

KPMG AB



Sara Ryfors

Auktoriserad revisor