

Årsredovisning 2024

Brf Lindholmsvarvet

769634-1176



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindholmsvarvet

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

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindholmen 42:1	2017	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 7 214 kvm och 3 lokaler om 173 kvm. Byggnadernas totalyta är 7387 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marko Tapio Vainio	Ordförande
Thomas Mybeck	Kassör
Johanna Ridderland	Sekreterare
Anna Mybeck	Styrelsesuppleant
Anna Lundqvist	Styrelsesuppleant
Sinan Çaliskan	Styrelsesuppleant
Assar Sjöblom	Styrelseledamot
Desirée Roos	Styrelseledamot

Valberedning

Per Christian Reithe
Ola Persson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - två av ledamöterna

Revisorer

KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Fasadbhandling

2023 ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)

Planerade underhåll

2025 ● Mindre arbeten enligt underhållsplan

Avtal med leverantörer

Se nedan

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lindholmens Samfällighetsförening, med en andel på 67%.

Samfälligheten förvaltar garage.

Övrig verksamhetsinformation

Under hösten gjordes en ytbehandling på fasaden enligt plan.

Vi har kontinuerligt fortsatt att förbättra säkerhetsarbetet med bl.a. brytskydd till källar- samt cykelförråd.

Föreningen har 57 st garageplatser i garaget som förvaltas av Lindholmens Samfällighetsförening.

Föreningen äger 57 av 85 garageplatser, resterande andelar ägs av Brf Lindholmskajen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025-07-01 kommer vi att öka avgifterna med 10% för att minska på det negativa resultatet.

Vi förutser att föreningen behöver årligen justera avgifterna på samma nivå.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Befintliga avtal med leverantörer har fortsatt men ses kontinuerligt över.

Fr.o.m. 2025 tas teknisk förvaltning över av NABO.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 204 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 201 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 521 491	6 422 590	6 572 420	6 108 385
Resultat efter fin. poster	-1 533 249	-1 215 690	-961 671	-1 006 224
Soliditet (%)	80	80	80	79
Yttre fond	2 264 972	1 240 696	216 420	5 100 000
Taxeringsvärde	341 060 000	341 060 000	341 060 000	318 594 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	802	801	827	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,7	89,5	88,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 376	14 643	14 910	15 178
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 039	14 300	14 561	15 178
Sparande per kvm totalyta, kr	296	324	359	362
Elkostnad per kvm totalyta, kr	86	79	68	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	76	67	66	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	31	25	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	199	177	159	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,24	0,97	0,97	-
Räntekänslighet (%)	17,93	18,30	18,03	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 434 624 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Styrelsen avser att höja avgiften med 10% de kommande åren med start 2025 i juli.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	491 685 000	-	-	491 685 000
Upplåtelseavgifter	5 100 000	-	-	5 100 000
Fond, yttre underhåll	1 240 696	-	1 024 276	2 264 972
Balanserat resultat	-3 689 689	-1 215 690	-1 024 276	-5 929 656
Årets resultat	-1 215 690	1 215 690	-1 533 249	-1 533 249
Eget kapital	493 120 316	0	-1 533 249	491 587 067

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 929 656
Årets resultat	-1 533 249
Totalt	-7 462 905

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 024 276
Att från yttre fond i anspråk ta	-107 359
Balanseras i ny räkning	-8 379 822
	-7 462 905

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 631 156	6 422 590
Övriga rörelseintäkter	3	-31	27 108
Summa rörelseintäkter		6 631 125	6 449 698
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 974 312	-2 777 491
Övriga externa kostnader	9	-379 166	-337 691
Personalkostnader	10	-229 644	-214 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 611 460	-3 611 460
Summa rörelsekostnader		-7 194 582	-6 941 445
RÖRELSERESULTAT		-563 457	-491 748
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		325 763	313 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 295 555	-1 037 043
Summa finansiella poster		-969 792	-723 943
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 533 249	-1 215 690
ÅRETS RESULTAT		-1 533 249	-1 215 690

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	609 456 512	613 044 008
Maskiner och inventarier	13	48 072	72 036
Summa materiella anläggningstillgångar		609 504 584	613 116 044
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		609 504 584	613 116 044
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		130 761	74 171
Övriga fordringar	14	71 609	330 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	404 850	324 354
Summa kortfristiga fordringar		607 220	728 633
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 417 023	3 069 499
Summa kassa och bank		3 417 023	3 069 499
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 024 243	3 798 132
SUMMA TILLGÅNGAR		613 528 827	616 914 176

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		496 785 000	496 785 000
Fond för yttre underhåll		2 264 972	1 240 696
Summa bundet eget kapital		499 049 972	498 025 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 929 656	-3 689 689
Årets resultat		-1 533 249	-1 215 690
Summa fritt eget kapital		-7 462 905	-4 905 380
SUMMA EGET KAPITAL		491 587 067	493 120 316
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	92 601 472	94 408 236
Övriga långfristiga skulder		16 588 955	16 781 470
Summa långfristiga skulder		109 190 427	111 189 706
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 105 082	11 227 006
Leverantörsskulder		301 334	231 171
Skatteskulder		141 200	141 200
Övriga kortfristiga skulder		52 867	30 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 150 850	974 577
Summa kortfristiga skulder		12 751 333	12 604 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		613 528 827	616 914 176

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-563 457	-491 748
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 611 460	3 611 460
	3 048 003	3 119 712
Erhållen ränta	64 233	51 570
Erlagd ränta	-1 162 673	-1 038 609
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 949 563	2 132 674
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	121 413	-368 803
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	136 221	-74 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 207 197	1 689 536
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 928 688	-1 928 688
Depositioner	69 015	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 859 673	-1 928 688
ÅRETS KASSAFLÖDE	347 524	-239 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 069 499	3 308 651
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 417 023	3 069 499

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 327 801	5 270 076
Hysesintäkter, lokaler	533 812	524 901
Vatten	242 586	251 274
El	358 185	283 627
Övriga intäkter	154 168	90 108
Värme	2 604	2 604
Summa	6 619 156	6 422 590

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-16
Övriga intäkter	-29	93
Försäkringsersättning	0	27 031
Summa	-31	27 108

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	156 088	144 577
Besiktning och service	107 068	204 588
Städning	195 841	182 725
Trädgårdsarbete	54 472	50 886
Övrigt	97 500	72 527
Snöskottning	6 022	12 750
Summa	616 991	668 053

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Soprum/miljöanläggning	0	35 888
Dörrar och lås/porttele	88 569	3 910
Övriga gemensamma utrymmen	0	16 996
VA	0	15 531
Värme	0	1 438
Kabel-tv/bredband	7 918	0
Hissar	4 550	3 078
Försäkringsärende/vattenskada	0	43 585
Summa	101 037	120 425

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fasader	107 359	0
Summa	107 359	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	636 538	582 196
Uppvärmning	561 478	495 708
Vatten	268 784	231 154
Sophämtning	43 405	59 030
Summa	1 510 205	1 368 088

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	86 644	76 986
Bredband/Kabeltv	350 582	352 156
Samfällighet	130 894	121 183
Fastighetsskatt	70 600	70 600
Summa	638 720	620 925

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	17 916	32 402
Övriga förvaltningskostnader	111 531	57 842
Juridiska kostnader	10 125	27 290
Revisionsarvoden	34 500	28 000
Ekonomisk förvaltning	205 094	192 157
Summa	379 166	337 691

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	175 140	165 300
Sociala avgifter	54 504	49 503
Summa	229 644	214 803

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 293 239	1 036 323
Övriga räntekostnader	2 316	720
Summa	1 295 555	1 037 043

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	624 935 000	624 935 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	624 935 000	624 935 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 890 992	-8 303 496
Årets avskrivning	-3 587 496	-3 587 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 478 488	-11 890 992
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	609 456 512	613 044 008
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>194 263 529</i>	<i>194 263 529</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	205 800 000	205 800 000
Taxeringsvärde mark	135 260 000	135 260 000
Summa	341 060 000	341 060 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	141 248	141 248
Utgående anskaffningsvärde	141 248	141 248
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-69 212	-45 248
Avskrivningar	-23 964	-23 964
Utgående avskrivning	-93 176	-69 212
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 072	72 036

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	71 609	74 108
Övriga fordringar	0	256 000
Summa	71 609	330 108

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	298 597	223 183
Försäkringspremier	52 911	48 637
Förvaltning	53 342	52 534
Summa	404 850	324 354

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-06-01	3,77 %	9 298 318	9 420 242
Stadshypotek	2025-06-01	0,90 %	9 298 318	9 420 242
Stadshypotek	2028-06-01	1,22 %	9 062 845	9 181 685
Stadshypotek	2026-06-01	0,98 %	66 895 563	68 341 563
Stadshypotek	2026-06-01	0,98 %	9 151 510	9 271 510
Summa			103 706 554	105 635 242
Varav kortfristig del			11 105 082	11 227 006

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 94 063 114 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	65 139	63 742
Uppvärmning	72 288	72 195
Utgiftsräntor	218 397	85 515
Vatten	29 222	24 629
Löner	171 900	157 500
Sociala avgifter	54 000	50 000
Förutbetalda avgifter/hyror	506 904	490 996
Beräknat revisionsarvode	33 000	30 000
Summa	1 150 850	974 577

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	111 515 000	111 515 000

Underskrifter

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

Göteborg

Assar Sjöblom
Styrelseledamot

Desirée Roos
Styrelseledamot

Johanna Ridderland
Sekreterare

Marko Tapio Vainio
Ordförande

Thomas Mybeck
Kassör

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

KPMG AB
Anders Dahnér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 09:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 07.05.2025 08:27

DOCUMENT ID:

SyLN8TdULXL

ENVELOPE ID:

HkFVLTO_ggx-SyLN8TdULXL

DOCUMENT NAME:

Brf Lindholmsvarvet, 769634-1176 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Desirée Birgitta Maria Roos droossam@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 09:14 07.05.2025 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.205.229
2. Johanna Linda Terese Ridderland johanna.ridderland@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 09:15 07.05.2025 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.7.245
3. Marko Tapio Vainio marko_vainio@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 09:21 07.05.2025 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.61
4. Per Assar Sjöblom assar.sjoblom@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 09:47 07.05.2025 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.66.234
5. THOMAS MYBECK mybeck@telia.com	Signed Authenticated	07.05.2025 17:58 07.05.2025 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.27.211
6. ANDERS DAHNÉR anders.dahner@kpmg.se	Signed Authenticated	08.05.2025 09:37 08.05.2025 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.43.166

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindholmsvarvet, org. nr 769634-1176.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindholmsvarvet för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningen inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2023 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 22 maj 2024.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Anders Dahnér

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2025 09:37

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 07.05.2025 08:27

DOCUMENT ID:
SkY4I6O_ell

ENVELOPE ID:
SyH4ITd_eeg-SkY4I6O_ell

DOCUMENT NAME:
RB BRF Lindholmsvarvet 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS DAHNÉR	 Signed	08.05.2025 09:37	eID	Swedish BankID
anders.dahner@kpmg.se	Authenticated	08.05.2025 09:36	Low	IP: 78.82.43.166

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed