

# Årsredovisning 2025

Brf Lindholmsvarvet

769634-1176



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindholmsvarvet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 2025-02-24 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lindholmen 42:1	2017	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 7 387 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Thomas Mybeck	Styrelseledamot
Lizzie Margaretha Elisabeth Olsson	Suppleant
Anna Mybeck	Styrelseledamot
Barbro Ehn	Styrelseledamot
Desirée Roos	Styrelseledamot
Anna Lundqvist	Ordförande

### Valberedning

Samira Axner

Magnus Lakander

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
- 2024 ● Fasadbehandling
- 2025 ● Uppgraderade larm i hissar

## Planerade underhåll

- 2026 ● Mindre arbeten enligt underhållsplan

## Avtal med leverantörer

Se nedan

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lindholmshamnen SFF, med en andel på 67%.

Samfälligheten förvaltar garage. Garaget ligger i Brf Lindholmsvarvets fastighet men räknas inte med i totalytan då det förvaltas av samfälligheten.

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har en uppdelning på andelstal utifrån vanlig drift och ett separat andelstal kapital kopplat till lån som upptogs vid byggnation.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 10%.

## Förändringar i avtal

Styrelsen har sagt upp avtalet med de som hanterade växter i Orangeriet, det sköts från och med nu av styrelsen.

## Övriga uppgifter

Föreningen har haft en vattenläcka i hus 5 som är åtgärdad men det kvarstår att få ersättning ifrån försäkringsbolaget.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 201 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 193 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 166 317	6 521 491	6 422 590	6 572 420
Resultat efter fin. poster	-3 155 742	-1 533 249	-1 215 690	-961 671
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	3 181 889	2 264 972	1 240 696	216 420
Taxeringsvärde	313 460 000	341 060 000	341 060 000	341 060 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	852	802	801	827
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	88,7	89,5	88,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 108	14 376	14 643	14 910
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 778	14 039	14 300	14 561
Sparande / kvm totalyta, kr	76	296	324	359
Elkostnad / kvm totalyta, kr	110	86	79	68
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	75	76	67	66
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	36	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	217	199	177	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,22	1,24	0,97	0,97
Räntekänslighet (%)	16,55	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 556 573 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.

## Uppllysning vid förlust

Resultatet beror främst på garagets höga lånekostnader, samt uthyrningsgrad. Föreningen kommer att förhandla med olika banker om nästan alla föreningens och även samfällighetens lån på våren 2026, och eftersom det är en såpass stor summa som det

förhandlas om bör det kunna vara troligt att villkoren kan bli relativt bra. Även avgifterna kommer att anpassas genom höjningen med 10 % i januari 2026. Föreningen ser även löpande över behovet för avgiftsförändringar.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	491 685 000	-	-	491 685 000
Upplåtelseavgifter	5 100 000	-	-	5 100 000
Fond, yttre underhåll	2 264 972	-	916 917	3 181 889
Balanserat resultat	-5 929 656	-1 533 249	-916 917	-8 379 822
Årets resultat	-1 533 249	1 533 249	-3 155 742	-3 155 742
<b>Eget kapital</b>	<b>491 587 067</b>	<b>0</b>	<b>-3 155 742</b>	<b>488 431 325</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 379 822
Årets resultat	-3 155 742
<b>Totalt</b>	<b>-11 535 564</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 024 276
Att från yttre fond i anspråk ta	-11 415
Balanseras i ny räkning	-12 548 425
	<b>-11 535 564</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 166 317	6 631 156
Övriga rörelseintäkter	3	216 629	-31
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 382 946</b>	<b>6 631 125</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 310 957	-2 974 312
Övriga externa kostnader	9	-373 362	-379 166
Personalkostnader	10	-225 339	-229 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 611 460	-3 611 460
Övriga rörelsekostnader	11	-52 533	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 573 650</b>	<b>-7 194 582</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 190 704</b>	<b>-563 457</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		290 959	325 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 255 997	-1 295 555
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-965 038</b>	<b>-969 792</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 155 742</b>	<b>-1 533 249</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 155 742</b>	<b>-1 533 249</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	13, 19	605 869 016	609 456 512
Maskiner och inventarier	14	24 108	48 072
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>605 893 124</b>	<b>609 504 584</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>605 893 124</b>	<b>609 504 584</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		179 852	130 761
Övriga fordringar	15	579 116	1 571 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 155 647	404 850
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 914 615</b>	<b>2 107 085</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		996 426	1 917 158
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>996 426</b>	<b>1 917 158</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 911 041</b>	<b>4 024 243</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>608 804 165</b>	<b>613 528 827</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		496 785 000	496 785 000
Fond för yttre underhåll		3 181 889	2 264 972
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>499 966 889</b>	<b>499 049 972</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 379 822	-5 929 656
Årets resultat		-3 155 742	-1 533 249
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 535 564</b>	<b>-7 462 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>488 431 325</b>	<b>491 587 067</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 825 165	92 601 472
Övriga långfristiga skulder		16 327 425	16 588 955
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 152 590</b>	<b>109 190 427</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	92 952 701	11 105 082
Leverantörsskulder		805 105	301 334
Skatteskulder		245 200	141 200
Övriga kortfristiga skulder		37 462	52 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 179 782	1 150 850
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>95 220 250</b>	<b>12 751 333</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>608 804 165</b>	<b>613 528 827</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 190 704</b>	<b>-563 457</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 611 460	3 611 460
	<b>1 420 756</b>	<b>3 048 003</b>
Erhållen ränta	29 429	64 233
Erlagd ränta	-1 356 681	-1 162 673
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>93 504</b>	<b>1 949 563</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-800 780	121 413
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	721 982	136 221
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>14 706</b>	<b>2 207 197</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 928 688	-1 928 688
Depositioner	0	69 015
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 928 688</b>	<b>-1 859 673</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 913 982</b>	<b>347 524</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 417 023</b>	<b>3 069 499</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 503 041</b>	<b>3 417 023</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lindholmsvarvet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	10,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 633 576	5 327 801
Hysesintäkter, lokaler	665 392	533 812
Vatten	232 531	242 586
El	499 835	358 185
Övriga intäkter	132 379	166 168
Värme	2 604	2 604
<b>Summa</b>	<b>7 166 317</b>	<b>6 631 156</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Övriga intäkter	0	-29
Återvunnen moms	216 631	0
<b>Summa</b>	<b>216 629</b>	<b>-31</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	118 098	156 088
Besiktning och service	348 974	107 068
Städning	201 564	195 841
Trädgårdsarbete	16 780	54 472
Övrigt	87 001	97 500
Snöskottning	168 561	6 022
<b>Summa</b>	<b>940 978</b>	<b>616 991</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	456 091	0
Bostäder	663	0
Trapphus/port/entr	3 363	0
Källarutrymmen	41 609	0
Soprum/miljöanläggning	4 347	0
Dörrar och lås/porttele	62 182	88 569
Övriga gemensamma utrymmen	42 094	0
VA	55 673	0
Värme	12 982	0
El	4 489	0
Kabel-tv/bredband	0	7 918
Hissar	73 196	4 550
Tak	30 158	0
Gård/markytor	2 575	0
Garage och p-platser	663	0
Försäkringsärende/vattenskada	516 672	0
Temp. rep und eller projekt	2 738	0
<b>Summa</b>	<b>1 309 494</b>	<b>101 037</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	2 500	0
VA	8 915	0
Fasader	0	107 359
<b>Summa</b>	<b>11 415</b>	<b>107 359</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	814 218	636 538
Uppvärmning	553 431	561 478
Vatten	236 758	268 784
Sophämtning	119 681	43 405
<b>Summa</b>	<b>1 724 088</b>	<b>1 510 205</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	100 419	86 644
Bredband	11 135	0
Bredband/Kabeltv	344 950	350 582
Arvode teknisk förvaltning	121 872	0
Samfällighet	572 005	130 894
Fastighetsskatt	174 600	70 600
<b>Summa</b>	<b>1 324 981</b>	<b>638 720</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	126 853	111 531
Förbrukningsmaterial	4 641	17 916
Juridiska kostnader	3 422	10 125
Revisionsarvoden	30 125	34 500
Ekonomisk förvaltning	208 321	205 094
<b>Summa</b>	<b>373 362</b>	<b>379 166</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	171 400	175 140
Sociala avgifter	53 939	54 504
<b>Summa</b>	<b>225 339</b>	<b>229 644</b>

#### NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	52 533	0
<b>Summa</b>	<b>52 533</b>	<b>0</b>

#### NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 253 359	1 293 239
Övriga räntekostnader	2 638	2 316
<b>Summa</b>	<b>1 255 997</b>	<b>1 295 555</b>

## NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	624 935 000	624 935 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>624 935 000</b>	<b>624 935 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-15 478 488	-11 890 992
Årets avskrivning	-3 587 496	-3 587 496
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 065 984</b>	<b>-15 478 488</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>605 869 016</b>	<b>609 456 512</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>194 263 529</i>	<i>194 263 529</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	221 200 000	205 800 000
Taxeringsvärde mark	92 260 000	135 260 000
<b>Summa</b>	<b>313 460 000</b>	<b>341 060 000</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	141 248	141 248
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>141 248</b>	<b>141 248</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-93 176	-69 212
Årets avskrivning	-23 964	-23 964
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-117 140</b>	<b>-93 176</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>24 108</b>	<b>48 072</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	72 501	71 609
Nabo Klientmedelskonto	506 330	1 390 108
Borgo	285	109 758
<b>Summa</b>	<b>579 116</b>	<b>1 571 475</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	944 254	298 597
Fastighetsskötsel	32 009	0
Städning	54 908	0
Försäkringspremier	66 140	52 911
Bredband	2 226	0
Förvaltning	56 110	53 342
<b>Summa</b>	<b>1 155 647</b>	<b>404 850</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-01	3,77 %	9 176 394	9 298 318
Stadshypotek	2026-06-01	2,48 %	9 176 394	9 298 318
Stadshypotek	2028-06-01	1,22 %	8 944 005	9 062 845
Stadshypotek (andelstal 2)	2026-06-01	0,98 %	65 449 563	66 895 563
Stadshypotek	2026-06-01	0,98 %	9 031 510	9 151 510
<b>Summa</b>			<b>101 777 866</b>	<b>103 706 554</b>
Varav kortfristig del			92 952 701	11 105 082

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 134 426 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	82 279	65 139
Uppvärmning	66 118	72 288
Utgiftsräntor	117 713	218 397
Vatten	31 571	29 222
Löner	176 400	171 900
Sociala avgifter	55 500	54 000
Förutbetalda avgifter/hyror	567 668	506 904
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 533	0
Beräknat revisionsarvode	30 000	33 000
<b>Summa</b>	<b>1 179 782</b>	<b>1 150 850</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

111 515 000

2024-12-31

111 515 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 10% första januari 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Göteborg

---

Anna Lundqvist  
Ordförande

---

Anna Mybeck  
Styrelseledamot

---

Barbro Ehn  
Styrelseledamot

---

Desirée Roos  
Styrelseledamot

---

Thomas Mybeck  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision  
William Lindström  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.05.2026 07:41

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 04.05.2026 15:39

**DOCUMENT ID:**

Bk6OZQ8A-g

**ENVELOPE ID:**

rJaOZXIAbx-Bk6OZQ8A-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Lindholmsvarvet, 769634-1176 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

8ae5d598eb2bc5f686e8e630fb8bc6a4531eb0523dac61984476b7897577d4dff1e54cec99b4ed7b7f1a2587da9849ace31ff9e99d884f9c289822ecd2e930ad

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS MYBECK thomas.mybeck@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:03 04.05.2026 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.62.66
2. ANNA MYBECK anna.mybeck@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:29 04.05.2026 17:29	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.150.222
3. Desirée Birgitta Maria Ros droossam@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:10 04.05.2026 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.166.30
4. Barbro Margareta Ehn barbro.ehn@telia.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:49 05.05.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.131.147
5. ANNA LUNDQVIST scoutanna75@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 03:47 04.05.2026 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.124.122
6. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 07:41 13.05.2026 07:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindholmsvarvet för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lindholmsvarvets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindholmsvarvet för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### William Lindström

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.05.2026 07:41

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 04.05.2026 15:39

**DOCUMENT ID:**

B1MTO-XL0Ze

**ENVELOPE ID:**

H1la\_bQ8AWI-B1MTO-XL0Ze

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Lindholmsv arvet 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

69d6f7b7658beb6649003d8e0f88fff02f1642d7d399c4e  
ae8486352433431de5450d7ce5f12cbc8268ebe885fdc1  
4cc190cff87aa85db9a351e6793e1607746

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	13.05.2026 07:41	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	13.05.2026 07:32	Low	IP: 213.88.193.73

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

## Attachments

No attachments 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

## 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