

# Brf Lindholmsdockan

Årsredovisning 2019/2020



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Lindholmsdockan**  
716409-5072  
Räkenskapsåret  
**2019-07-01 - 2020-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindholmsdockan, 716409-5072, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019-07-01 - 2020-06-30.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-05 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Kjell Johansson	Ordförande	2020
Urban Eriksson	Ledamot	2020
Stellan Lindqvist	Ledamot	2021
Klas Magnusson	Ledamot	2021
Peter Fritzell	Ledamot	2020

##### Styrelsesuppleanter

Hélène Svala Colombo	Suppleant	2020
Thomas Lilja	Suppleant	2020
Helene Norrman	Suppleant	2020

##### Ordinarie revisorer

Lennart Wennerberg		Föreningsvald revisor	2020
Arthur Kozak	BoRevision AB	Extern revisor	2020

##### Revisorssuppleanter

Lars Härenstam		Revisorssuppleant	2020
Malin Johannesson	BoRevision AB	Revisorssuppleant	2020

##### Valberedning

Per-Gunnar Schmidt		Sammanställande	2020
Ulf Gunneflo			2020

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lindholmen 8:1 och Lindholmen 735:488 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 86 lägenheter fördelade på 10 flerbostadshus. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Kölsträckningen 1-6 och 8 samt Stapelbädden 1-9 ojämn nummer.

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt samt 61 garageplatser, 37 parkeringsplatser och 6 mc-platser med hyresrätt. 12 av garageplatserna och 4 av parkeringsplatserna är försedda med laddstolpar avsedda för elbilar.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
28	28	20	7	3

Total tomtarea:	23 981 kvm
Total bostadsarea:	7 566 kvm
Total garagearea:	855 kvm

#### Gemensamhetsutrymmen

Garage  
Parkeringsplatser, Miraallén  
Hamnanläggning

#### Kommentar

61 bilplatser och 6 mc-platser  
37 bilplatser varav 17 arrenderas  
42 båtplatser finns i den gamla torrdockan som arrenderas av Lindholmsdockans Hamn- och Sjöbodsörening  
Föreningen upplåter genom Hamn- och Sjöbodsöreningen mark till 38 sjöbodar  
För uthyrning  
För uthyrning

Sjöbodar

Gästrum

Konferenslokal

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2020-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Com Hem

Marias Fastighetsservice

Fyrfasen Energi

Göteborg Energi

CPG

Sustend

Nomor

Veolia

OTIS

Göteborg Energi

Envac

Spolarna

Gruppavtal tv & bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Avfallshantering sorterat avfall

Serviceavtal hissar

Serviceavtal värmesystem

Serviceavtal sopsuganläggning

Serviceavtal avloppsspöning

*RS* *AK*

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 396 699 kr och planerat underhåll för 324 537 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets utförda underhåll består av:

- Byte av tvättmaskin Stapelbädden 1
- Armatyrbyte till LED i garage
- Åtgärder i skyddsrum
- Plantering av träd (silverpäron)

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som uppdaterades 2019 och sträcker sig till och med 2048. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 972 000 kr 2019/2020 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 128 kr per kvm.

Under hösten kommer en ny 50-årig underhållsplan upprättas via Sustend.

### Tidigare utfört underhåll/investeringar

	<u>År</u>
Installation av laddstolpar för elbilar	2019
Renovering av hissar	2018
Termostatbyte	2017
Byte av ventilationsfläktar	2017
OVK-besiktning	2017

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 oktober 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019/2020 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-06-30: Inga (antal andrahandsuthyrningar 2019-06-30: 2 st).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 120 medlemmar.  
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 121 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Differentierade andelstal

Föreningen har differentierade andelstal vilket innebär att respektive lägenhetsinnehavare har två separata andelstal för att fördela föreningens kostnader. Dels fördelas föreningens löpande driftskostnader utifrån driftsandelstalet som baserar sig på de grundinsatser som inbetalades när föreningen bildades. Det andra andelstalet är kapitalandelstalet som fördelar respektive lägenhets andel av föreningens låneskuld från föreningens bildande. Kapitalandelen inbetalas månadsvis utifrån en beräknad räntekostnad och överskottet används för amortering av låneskulden. Vissa medlemmar i föreningen har betalat av sin andel av föreningens låneskuld från föreningens bildande och har således endast kostnader baserat på driftsandelstalet.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då driftsavgiften höjdes med 7 % samtidigt som kapitalavgiften sänktes med 5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Rörelsens intäkter	5 629	5 445	5 232	5 494
Resultat efter finansiella poster	-277	-379	-2 432	197
Förändring av underhållsfond	647	530	-1 266	-1 338
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	522	531	281	654
Soliditet %	57	57	57	57
Årsavgift för bostäder driftsavgift, kr / kvm	388	363	318	315
Årsavgift för bostäder kapitalavgift, kr / kvm	169	178	198	198
Driftskostnad, kr / kvm	384	366	355	362
Ränta, kr / kvm	60	77	80	78
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	128	126	153	130
Lån, kr / kvm	7 221	7 322	7 441	7 560
Snittränta (%)	0,84	1,05	1,07	1,04

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansslutning.

RD  
AK

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>48 585 250</b>	<b>17 580 234</b>	<b>8 275 270</b>	<b>-160 144</b>	<b>-379 243</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-379 243	379 243
Avsättning till underhållsfond			972 000	-972 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-324 536	324 536	
Årets resultat					-277 096
<b>Vid årets slut</b>	<b>48 585 250</b>	<b>17 580 234</b>	<b>8 922 734</b>	<b>-1 186 851</b>	<b>-277 096</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-539 387
Årets resultat före fondförändring	-277 096
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-972 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	324 536
Summa över/underskott	-1 463 947

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-1 463 947**

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

*AK*



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 696 387	4 560 621
Övriga rörelseintäkter	3	932 748	883 905
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 629 135</b>	<b>5 444 526</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 625 412	-3 350 722
Övriga externa kostnader	7	-262 677	-332 046
Personalkostnader	8	-114 723	-122 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 446 364	-1 440 098
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 449 176</b>	<b>-5 244 943</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>179 959</b>	<b>199 583</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		340	130
Räntekostnader		-457 395	-578 956
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-457 055</b>	<b>-578 826</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-277 096</b>	<b>-379 243</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-277 096</b>	<b>-379 243</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	126 860 360	128 297 323
Inventarier, maskiner och installationer	11	128 480	137 881
Summa materiella anläggningstillgångar		126 988 840	128 435 204
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella instrument	12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		126 992 340	128 438 704
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		112 672	73 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	120 814	108 965
Summa kortfristiga fordringar		233 486	182 669
<b>Kassa och bank</b>	14	2 080 591	1 592 310
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 314 077	1 774 979
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		129 306 417	130 213 683

RS AK

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 165 484	66 165 484
Underhållsfond		8 922 734	8 275 270
Summa bundet eget kapital		75 088 218	74 440 754
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 186 851	-160 145
Årets resultat		-277 096	-379 243
Summa fritt eget kapital		-1 463 947	-539 388
<b>Summa eget kapital</b>		73 624 271	73 901 366
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15,16	-	54 632 300
Summa långfristiga skulder		-	54 632 300
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	54 632 300	769 500
Leverantörsskulder		174 006	131 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	875 840	778 918
Summa kortfristiga skulder		55 682 146	1 680 017
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		129 306 417	130 213 683

 AK

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	179 959	199 583
Avskrivningar	1 446 364	1 440 098
	<b>1 626 323</b>	<b>1 639 681</b>
Erhållen ränta	340	130
Erlagd ränta	-457 395	-578 955
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 169 268</b>	<b>1 060 856</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-50 817	-46 645
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	139 330	132 405
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 257 781</b>	<b>1 146 616</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-141 015
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-141 015</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	27 744 800
Amortering av låneskulder	-769 500	-28 641 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-769 500</b>	<b>-896 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>488 281</b>	<b>109 101</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 592 310</b>	<b>1 483 209</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 080 591</b>	<b>1 592 310</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

*PK*

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	115 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-15 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder drift	2 936 823	2 744 769
Årsavgifter, bostäder kapital	1 281 300	1 348 728
Hyror p-platser/garage	478 264	467 124
<b>Summa</b>	<b>4 696 387</b>	<b>4 560 621</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
El	273 736	206 840
Uppvärmning	626 100	626 100
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	12 000	18 100
Överlåtelseavgifter	4 652	2 276
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 673	2 327
Arrendeavgifter	6 000	24 000
Övriga intäkter	5 587	4 262
<b>Summa</b>	<b>932 748</b>	<b>883 905</b>

### Not 4 Reparationer

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	23 916	29 078
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 162	16 947
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	34 245	50 895
Övrigt, gemensamma utrymmen	15 070	2 019
VA & sanitet, installationer	12 339	16 482
Värme, installationer	48 440	3 400
Ventilation, installationer	31 357	6 594
El, installationer	15 810	4 921
Tele/TV/porttelefon, installationer	15 225	-
Hiss	8 334	16 042
Övriga installationer	1 004	-
Huskropp	58 522	-
Markytor	1 419	-
P-platser/garage	21 250	1 513
Vattenskador	96 607	13 750
<b>Summa</b>	<b>396 699</b>	<b>161 639</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	48 692	20 447
Armaturer, gemensamma utrymmen	115 564	-
Övrigt, gemensamma utrymmen*	115 406	-
Huskropp, fönster	-	264 076
Markytor	44 875	138 691
<b>Summa</b>	<b>324 537</b>	<b>423 214</b>

\*Avser åtgärder i skyddsrum.



## Not 6 Driftskostnader

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Fastighetsskatt/-avgift	146 504	142 032
Teknisk förvaltning	375 507	401 808
Besiktningkostnader*	67 712	8 260
Gångbanerenhållning	8 149	7 909
Snöröjning	12 788	16 864
Serviceavtal	305 718	294 683
Förbrukningsmaterial	44 115	13 883
Övriga utgifter för köpta tjänster	16 113	5 025
El	530 485	531 131
Uppvärmning	608 516	635 592
Vatten och avlopp	150 173	145 320
Avfallshantering	214 632	206 460
Försäkringar	52 562	51 306
Systematiskt brandskyddsarbete**	62 299	-
Arrendeavgifter	27 000	27 000
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 139	2 489
Kommunikationskostnader	276 766	276 107
<b>Summa</b>	<b>2 904 176</b>	<b>2 765 869</b>

\*2019/2020 avser energideklaration och balkongbesiktning.

\*\*2019/2020 avser tillsyn och översyn av brandskyddsutrustning samt 1,5 års löpande SBA-arbete.

## Not 7 Övriga kostnader

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 194	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 586	6 835
Tele och post	4 730	4 730
Förvaltningskostnader	219 612	211 641
Revision	17 250	36 000
Bankkostnader	1 803	2 434
IT-tjänster	1 648	1 632
Övriga externa tjänster	-	58 379
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 004	6 875
Övriga externa kostnader	2 850	3 520
<b>Summa</b>	<b>262 677</b>	<b>332 046</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Styrelsearvoden	76 605	80 445
Föreningsvald revisor	3 300	3 300
Valberedning	8 370	12 555
Utbildning	3 556	-
<b>Summa</b>	<b>91 831</b>	<b>96 300</b>
Sociala avgifter	22 892	25 777
<b>Summa</b>	<b>114 723</b>	<b>122 077</b>

RD AK

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Byggnader	1 436 963	1 436 964
Inventarier, maskiner och installationer	9 401	3 134
<b>Summa</b>	<b>1 446 364</b>	<b>1 440 098</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	144 401 573	144 401 573
-Mark	4 000 000	4 000 000
-Markanläggningar	1 164 290	1 164 290
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>149 565 863</b>	<b>149 565 863</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-20 104 250	-18 667 286
-Markanläggningar	-1 164 290	-1 164 290
	-21 268 540	-19 831 576
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 436 963	-1 436 964
	-1 436 963	-1 436 964
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-22 705 503</b>	<b>-21 268 540</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>126 860 360</b>	<b>128 297 323</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	122 860 360	124 297 323
Mark	4 000 000	4 000 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	205 000 000	205 000 000
Lokaler	2 361 000	2 361 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>207 361 000</b>	<b>207 361 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>98 361 000</i>	<i>98 361 000</i>

RSZ TK



**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2020-06-30	2019-06-30
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	283 158	310 788
	283 158	310 788
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	141 015
	-	141 015
 <i>Årets utrangeringar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-168 645
	-	-168 645
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>283 158</b>	<b>283 158</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-145 277	-310 788
	-145 277	-310 788
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 401	-3 134
	-9 401	-3 134
 <i>Årets utrangeringar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	168 645
	-	168 645
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-154 678</b>	<b>-145 277</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>128 480</b>	<b>137 881</b>

*AK*

### Not 12 Övriga finansiella instrument

	2020-06-30	2019-06-30
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetald försäkring	26 795	25 766
Övriga förutbetalda kostnader	94 019	83 199
<b>Summa</b>	<b>120 814</b>	<b>108 965</b>

### Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Transaktionskonto Handelsbanken	2 080 591	1 592 310
<b>Summa</b>	<b>2 080 591</b>	<b>1 592 310</b>

### Not 15 Förfall fastighetslån

	2020-06-30	2019-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	54 632 300	769 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	54 632 300
<b>Summa</b>	<b>54 632 300</b>	<b>55 401 800</b>

### Not 16 Fastighetslån

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetslån	54 632 300	55 401 800
<b>Summa</b>	<b>54 632 300</b>	<b>55 401 800</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,90 %	2021-04-30	27 657 000	-	-	27 657 000
Nordea	0,78 %	2021-02-26 *	4 744 800	-	769 500	3 975 300
Nordea	0,76 %	2021-02-17	23 000 000	-	-	23 000 000
<b>Summa</b>			<b>55 401 800</b>	<b>-</b>	<b>769 500</b>	<b>54 632 300</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet är kapitalbundet till 2021-02-26. Räntan är rörlig och justeras var tredje månad under bindningstiden.

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	119 835	126 550
Upplupna räntekostnader	60 437	60 825
Förutbetalda intäkter	463 338	391 225
Upplupna revisionsarvoden	17 125	17 000
Upplupna driftskostnader	215 105	183 318
<b>Summa</b>	<b>875 840</b>	<b>778 918</b>

*Handwritten initials: DW and PK*

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	103 621 000	103 621 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>103 621 000</b>	<b>103 621 000</b>

### Underskrifter

Göteborg, 2020- 09-24



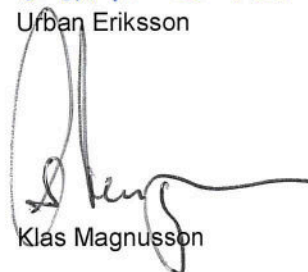
Kjell Johansson  
Styrelseordförande



Urban Eriksson



Stellan Lindqvist



Klas Magnusson

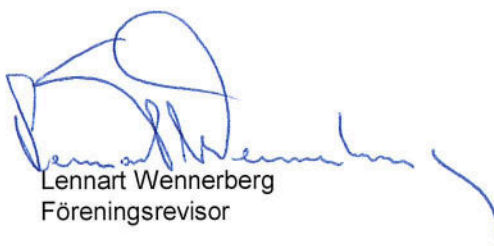


Peter Fritzell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 09-26



Arthur Kozak  
Extern revisor  
BoRevision AB



Lennart Wennerberg  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lindholmsdockan, org.nr. 716409-5072

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindholmsdockan för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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 fel, 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AK

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindholmsdockan för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 26/9 2020



Arthur Kozak  
BoRevision AB



Lennart Wennerberg  
Förtroendevald revisor

Vi har i vår förening differentierade andelstal. Ett för driften som är i enlighet med den ekonomiska planen från föreningens start. Ett för kapitaldelen där vissa medlemmar har betalat av, delar eller hela, sin del av föreningens lån och därigenom sänkt sin låneandel. Om medlem önskar betala av sin lånedel och slippa kapitalhyran vänligen kontakta styrelsen.

Nedan följer ett förtydligande av resultatet fördelat på Drift respektive Kapital och där Avskrivningarna ersatts av Planerat underhåll enligt Underhållsplanen för en rättvisare bild.

<u>Kkr</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Resultat enl Årsredovisningen (s7)	-277	-379	-2432
Avskrivning tas bort (s7)	1446	1440	1447
Utfört Planerat UH tas bort (not5 s12)	325	423	2421
Årligt Underhåll enl UH-plan läggs till (s6)	-972	-953	-1155
Intäkt kapital tas bort (not2 s11)	-1281	-1349	-1498
Kostnad kapital /Ränta tas bort (s7)	457	579	602
<b>Resultat Drift</b>	<b>-302</b>	<b>-239</b>	<b>-615</b>
<b>Vinst kapital som amorteras (rad 6+7)</b>	<b>824</b>	<b>770</b>	<b>896</b>
<b>Resultat Drift+ kapital</b>	<b>522</b>	<b>531</b>	<b>281</b>

**Låneandelstal 2020-06-30**

<b>Lgh nr</b>		<b>Lgh nr</b>	
1	1,1844%	44	1,1299%
2	1,1197%	45	1,0704%
3	1,3010%	46	1,7929%
4	0,0000%	47	1,5398%
5	0,0000%	48	1,4101%
6	1,3075%	49	1,1292%
7	1,2971%	50	1,1602%
8	1,0745%	51	1,4588%
9	1,1021%	52	1,1794%
10	1,3036%	53	1,7341%
11	1,8345%	54	1,4588%
12	0,0000%	55	1,1794%
13	1,1056%	56	0,8426%
14	1,1123%	57	1,4660%
15	1,1110%	58	1,1852%
16	1,0259%	59	0,0000%
17	1,3799%	60	2,4327%
18	1,3160%	61	1,6062%
19	1,1275%	62	1,4557%
20	1,1041%	63	1,1653%
21	1,3226%	64	1,7839%
22	1,5845%	65	1,4557%
23	0,0000%	66	1,1653%
24	1,1433%	67	1,7839%
25	1,1653%	68	1,4626%
26	0,0000%	69	1,1710%
27	1,8923%	70	1,7929%
28	0,0000%	71	1,4629%
29	1,4104%	72	1,5398%
30	0,0000%	73	0,0000%
31	0,0432%	74	1,0906%
32	1,1435%	75	1,1321%
33	1,4252%	76	1,4588%
34	1,6460%	77	1,7049%
35	0,0000%	78	1,1321%
36	1,1036%	79	1,4588%
37	0,0000%	80	1,7341%
38	1,1243%	81	1,1451%
39	1,3506%	82	0,0000%
40	1,7839%	83	1,3057%
41	1,1243%	84	1,8990%
42	0,6326%	85	1,6826%
43	1,7929%	86	1,7428%

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

