

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Lindholmskajen**

769630-8431

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	9
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lindholmskajen, 769630-8431 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Bostadsrättsföreningen**

Bostadsrättsföreningen bildades 2015-09-10 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-10-01, föreningens stadgar registrerades 2016-12-15.

##### **Fastigheten**

Bostadsrättsföreningen har uppfört 2 hus med 67 lägenheter och två lokaler på fastigheten Göteborg, Lindholmen 41:1, med adresserna Lindholmshamnen 32, 34, 36, 38 och 40. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Föreningens 67 st bostäder fördelar sig enligt följande om totalt bostadsarea (BOA) 3697 kvm.

20 st 1 r o k  
26 st 2 r o k  
14 st 3 r o k  
6 st 4 r o k  
1 st 5 r o k

Ekonomiskplan intygades 2018-05-23, tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles från Bolagsverket 2018-05-31. Förskottsgaranti utställdes av Peab AB 2016-05-12. Insatsgarantin utställdes av Peab AB 2018-05-07. Köpekontrakt undertecknades 2016-08-30. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2016-08-30. Peab Bostad AB har gällande försäkring enligt ABT 06 som även innehåller byggherreansvar under entreprenadtiden. Efter entreprenadtidens utgång svarar entreprenören för de kapital- och driftkostnader som belöper på lägenheter och lokaler som inte upplåtits med bostadsrätt. Denna skyldighet har entreprenören intill dess att upplåtelse sker. Sex månader efter entreprenadtidens utgång, skall entreprenören förvärva de bostäder och lokaler som inte upplåtits med bostadsrätt genom erläggande av insats jämte upplåtelseavgift enligt ekonomisk plan.

Av bostadsrättsföreningens 67 lägenheter var 67 tecknade med upplåtelseavtal vid bokföringsårets utgång. På rekommendation av anlita d advokatbyrå, DLA Piper, som hanterar avtalsbrottet mellan bostadsföreningen och bostadsrättshavaren för lägenhet 1C1502 har bostadsrättsföreningen valt att häva upplåtelseavtalet för denna lägenhet. Bostadsrättslägenheten ligger ute till försäljning och när bostaden är såld och skadeståndet har fastställts har bostadsrättsföreningen avtalat med PEAB Bostad AB att utestående fordran på kunden köpes upp enligt överenskommet garantiåtagande. Alla kostnader som uppkommit efter hävningsdatum så som styling, månadsavier m.m. ligger bokförda på separat konto för att enkelt kunna identifiera de kostnader som har uppkommit i samband med detta ärende.

Föreningen har under året även fått 2 hyresgäster (restaurangerna) till föreningens lokaler.

#### **Gemensamhetsanläggning**

Föreningen har 2st parkeringsplatser för rörelsehindrade.  
Telia bredband med bredbandstelefonti och Triple Play-Lagom, innergård.  
Soprum, cykeluppställning i fastigheternas källare samt ytan vid entréer.  
Föreningen planerar 28st garageplatser i samfällighetens garage.

### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2019-01-01 - 2019-12-31

#### Ordinarie styrelseledamöter:

Kerstin Lund Bjerhem	2019-05-27 - 2019-12-31
Päivi Simonsuuri	2019-05-27 - 2019-12-31
Carl-Henrik Larsson	2019-05-27 - 2019-12-31
Claes Rudhag	2019-01-01 - 2019-05-27
Reinhold Jonsson	2019-01-01 - 2019-05-27
Per Jonsson	2019-01-01 - 2019-05-27
Erik Kjellberg	2019-01-01 - 2019-05-27

#### Suppleanter:

Martin Jonsson	2019-05-27 - 2019-12-31
Kristofer Svelin	2019-05-27 - 2019-12-31

#### Valberedning:

Göran Lund	2019-05-27 - 2019-12-31
Yulia Rokotova	2019-05-27 - 2019-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under 2019 haft kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter samt 2 protokollförda styrelsemöten och därtill 6 arbetsmöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2019-05-27.

För räkenskapsåret 2019 har KPMG AB varit revisionsbolag.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 106 medlemmar.

Under året har 13 lägenheter överlåtits genom försäljning/köp/gåva.

**Informationsutskick** har gjorts av styrelsen på monitorerna i uppgångarna samt via utdelning med post.

Styrelsen har delgivit dess kontaktuppgifter och felanmälningsinformation samt information om sopsugar och nya trivselregler.

**Förbrukning** av el, kallvatten och varmvatten mäts och betalas individuellt för varje lägenhet. Föreningen har solpaneler på taken för mikro produktion som tillskott till främst fastighetens egna förbrukning.

**Underhållsplanen** är ett viktigt redskap för att se till att tillräckliga medel skall finnas tillgängliga vid rätt tidpunkt. Underhållsplanen är under uppbyggnad, en översyn av fastigheterna har gjorts under året.

Under budgetåret har inga **avtal** omförhandlats, fastighetsförsäkringen hos Folksam har förnyats, **avtalen** ses kontinuerligt över och omförhandlas när det blir möjligt och om det är fördelaktigt.

**Tvåårsbesiktning** enligt PEABs anvisning kommer den genomföras under nästkommande budgetår. Kontinuerligt pågår verksamhet för att åtgärda anmärkningar. Föreningen har 5-års **garanti** på fastigheterna fram till September 2023.

Från och med år 2015 tillämpas nya redovisningsregler enligt K2 vilket bland annat innebär att progressiva avskrivningar ej längre tillämpas. Byggnaden skrivs därför av enligt en rak plan på 120 år.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

- En underhållsplan är under framtagning, eftersom fastigheten är nyproducerad bedömer styrelsen framtida underhålls- och reparations behov som lågt och stabilt.

Under året har följande reparationer gjorts:

- Ersättning av stulen monitor i uppgång 34.
- Vattenskada i lägenhet i uppgång 34.
- Reparationer av sopsugarna.
- Anslutning av solpanelanläggningar till Göteborg Energi - pågående.
- Ljusslinga på innergård - pågående.

Under året har följande investeringar gjorts:

- Avskärmning med bullerplank till sopsugarna.
- Inköp av skrivare till styrelsen.

### Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2019
Nettoomsättning	3 224 597
Resultat efter finansiella poster	-782 395
Soliditet, %	78
Resultat före avskrivningar, kr/kvm	249
Driftskostnader, kr/kvm	384
Ränta, kr/kvm	183
Lån, kr/kvm	17 390

Soliditet har beräknats genom eget kapital/totalt kapital.

Jämförelsetalen har räknats fram med hjälp av kvm för bostadsarea utom driftkostnader som räknats med hjälp av kvm för bostadsarea och lokalarea.

### Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	215 520 000	21 000 000			180 213
Förändring insatser	-300 000				0
Förändring uppl.avgifter					0
Balanseras i ny räkning				180 213	-180 213
Yttre underhållsfond			18 480	-18 480	0
Årets resultat					-782 395
<b>Summa</b>	<b>215 220 000</b>	<b>21 000 000</b>	<b>18 480</b>	<b>161 733</b>	<b>-782 395</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat föregående år	161 733
Årets resultat	-782 396
<b>Att disponera</b>	<b>-620 663</b>

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	-110 910
<b>Att disponera i ny räkning</b>	<b>-731 573</b>

Bostadsrättsföreningens ställning framgår av efterföljande balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	3 224 597	453 824
Övriga rörelseintäkter	4	37 187	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 261 784</b>	<b>453 824</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	5	-1 482 442	-120 886
Övriga rörelsekostnader	6	-182 280	-62 997
Avskrivningar		-1 701 583	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 366 305</b>	<b>-183 883</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-104 521</b>	<b>269 941</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-677 874	-89 728
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-677 874</b>	<b>-89 728</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-782 395</b>	<b>180 213</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-782 395</b>	<b>180 213</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-782 395</b>	<b>180 213</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	299 063 417	302 465 000
Summa materiella anläggningstillgångar		299 063 417	302 465 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		299 063 417	302 465 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 914	13 777 197
Övriga fordringar	8	1 030 084	368 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	168 609	40 873
Summa kortfristiga fordringar		1 205 607	14 186 433
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		859 148	2 159 997
Summa kassa och bank		859 148	2 159 997
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 064 755	16 346 430
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		301 128 172	318 811 430

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		236 220 000	236 520 000
Yttre fondavsättning		18 480	0
Summa bundet eget kapital		236 238 480	236 520 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		161 733	0
Årets resultat		-782 395	180 213
Summa fritt eget kapital		-620 662	180 213
<b>Summa eget kapital</b>		<b>235 617 818</b>	<b>236 700 213</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		0	20 346 127
Övriga skulder till kreditinstitut	10	63 888 883	57 410 000
Summa långfristiga skulder		63 888 883	77 756 127
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		251 595	1 216 939
Skatteskulder	11	436 747	338 420
Övriga skulder	12	577 656	399 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	355 473	2 400 573
Summa kortfristiga skulder		1 621 471	4 355 090
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>301 128 172</b>	<b>318 811 430</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr per kvadratmeter boarea eller enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

## Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	58 995 000	58 995 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>58 995 000</b>	<b>58 995 000</b>

### Eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## Not 3 Intäkternas fördelning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 131 746	347 758
Årsavgifter upplåtelse	402 444	83 560
Hysesintäkter lokaler	324 543	12 358
Debiterade vattenavgifter	151 045	1
Fastighetsskatt	29 223	990
Debiterade elkostnader	181 130	37
Överlåtelseavgifter	4 648	9 104
Öresutjämning	-182	16
<b>Summa</b>	<b>3 224 597</b>	<b>453 824</b>

## Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Garantiansvar Peab	37 187	0
<b>Summa</b>	<b>37 187</b>	<b>0</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	274 657	36 180
Städning	99 800	0
Extern tillsyn och besiktning	4 913	0
Hiss	57 315	0
El nätkostnad	146 984	9 332
Fjärrvärme	272 885	25 822
El	134 458	0
Vatten och avlopp	125 979	0
Sophämtning	92 056	15 683
Försäkring	26 563	3 839
Försäkrings-skador	68 433	0
Hemsida	2 512	0
Triple-Play	134 738	30 031
Fastighetsskatt	41 149	0
<b>Summa</b>	<b>1 482 442</b>	<b>120 887</b>

## Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Städ och renhållning	0	28 606
Överlåtelseavgift	4 648	9 104
Styrelsearvode	10 814	0
Revisionsarvode	52 500	0
Ekonomisk förvaltning	84 432	14 168
Datakostnader	15 750	2 625
Bankkostnader	4 490	0
Div övriga kostnader	9 646	8 494
<b>Summa</b>	<b>182 280</b>	<b>62 997</b>

## Not 7 Byggnader och mark/tomträtt

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden påg. nybyggnad :</b>	0	276 296 470
-Årets investering	0	26 168 530
-Överfört till byggnad	0	-204 190 000
-Överfört till mark	0	-98 275 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden påg. nybyggnad :</b>	0	0
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:</b>	204 190 000	0
-Överfört från pågående nybyggnad	0	204 190 000
-Omfört investeringsmoms	-1 700 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:</b>	202 490 000	204 190 000
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärde mark:</b>	98 275 000	0
-Överfört från pågående nybyggnad	0	98 275 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark</b>	98 275 000	98 275 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>300 765 000</b>	<b>302 465 000</b>
Varav byggnader	202 490 000	204 190 000
Varav mark	98 275 000	98 275 000
	300 765 000	302 465 000
<b>Fastighetsbeteckning Göteborg, Lindholmen 41:1</b> Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 142 115 000 kr		
Taxeringsvärde byggnader, beräknat	81 590 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark	60 525 000	46 353 000
	142 115 000	92 353 000

Avskrivningar på byggnader börjar tillämpas 2019-01-01.

## Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordan Peab Bostad AB	78 704	368 363
Övrig fordran skadestånd vid överlåtelse	189 692	0
Fordran Skatteverket	761 688	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 030 084</b>	<b>368 363</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	15 689	15 357
Hemsida	6 450	0
Telia	15 015	15 015
Mätdata	10 500	10 500
Upplupna intäkter el	73 854	1
Upplupna intäkter vatten	47 101	0
<b>Summa</b>	<b>168 609</b>	<b>40 873</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	1,18 %	2022-10-30	12 672 000	12 734 000
Handelsbanken	0,96 %	2021-10-30	12 672 000	12 736 000
Handelsbanken	1,35 %	2023-10-30	13 163 000	13 229 000
Handelsbanken	1,18 %	2022-10-30	18 522 000	18 711 000
Handelsbanken byggkreditiv		2019-05-31	0	20 346 127
Peab Finans AB	2,00 %	2020-03-31	6 859 883	0
Kortfristig del av långfristig skuld			383 000	385 000
<b>Summa</b>			<b>64 271 883</b>	<b>78 141 127</b>

	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Totalt
Förfaller	7 242 883	1 532 000	55 497 000	64 271 883

Byggkreditiven löstes och hypotekslån tecknades i samband med föreningens övertagande som gjordes fjärde kvartalet 2018.

Lånet från Peab Finans AB är upptaget för en lägenhet som ej överlåtits. Kostnader för räntor på detta lån kapitaliseras och löses 2020-03-31.

Amorteringen för 2020 om 383 000 kr är förd från långfristig skuld till kreditinstitut till kortfristig del av långfristig skuld.

## Not 11 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsskatt	41 150	0
Beslutad fastighetsskatt	369 550	338 420
Momsskuld	26 047	0
<b>Summa</b>	<b>436 747</b>	<b>338 420</b>

## Not 12 Övriga skulder


	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	383 000	383 000
Förskott från kunder	0	11 068
Kundärenden	194 656	0
<b>Summa</b>	<b>577 656</b>	<b>394 068</b>


## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	55 995	82 674
Förutbetalda hyresavgifter	195 462	53 871
Skuld Peab Bostad AB	0	176 225
Skuld Renova	9 679	9 468
Entreprenadkostnader	0	2 078 336
Elhandel	14 275	0
Elnät	15 331	0
Fjärrvärme	33 094	0
Överlåtelseavgift Peab	4 648	0
Revisionsarvode	26 250	0
Bankavgift Handelsbanken	740	0
	<b>355 474</b>	<b>2 400 574</b>

## Underskrifter

Göteborg den 2020-04-23

  
Kerstin Lund Bjerhem

  
Päivi Simonsuuri

  
Carl-Henrik Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5-2020

  
Jan Malm  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindholmskajen, org. nr 769630-8431

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindholmskajen för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

### 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 upp-lyser, 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 och god revisionsssed 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 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. 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 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindholmskajen för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

### 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

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelser 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.

Göteborg 2020-05-05



Jan Malm

Auktoriserad revisor