

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Lindholmskajen**  
769630-8431

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

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

*Handwritten signature*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lindholmskajen, 769630-8431 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020. 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

Ekonomisk plan 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 driftskostnader 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 anlitad advokatbyrå, DLA Piper, som hanterar avtalsbrottet mellan bostadsföreningen och bostadsrättshavaren för en lägenhet har bostadsrättsföreningen valt att häva upplåtelseavtalet för denna lägenhet. Bostadsrättslägenheten är numera såld och skadeståndet har fastställts, bostadsrättsföreningen avtal med PEAB Bostad AB att utestående fordran på kunden köpes upp enligt överenskommet garantiåtagande. Alla kostnader är nu reglerade som uppkommit efter hävningsdatum så som styling, månadsavgifter m.m. som var bokförda på separat konto för att enkelt kunna identifiera de kostnader som har uppkommit i samband med detta ärende.

Föreningen har 2 hyresgäster (restaurangerna) till föreningens lokaler som givits uppskov av hyra under första delen av Coronan pandemin, föreningen har givits hyresstöd för motsvarande tid.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen har 1 st parkeringsplatser för rörelsehindrade.  
Telia bredband med bredbandstelefonti och Triple Play-Lagom.  
Soprum, cykeluppställning i fastigheternas källare samt ytan vid entréer, Innergård och återvinningsrum,  
Föreningen har 28 st garageplatser i samfällighetens garage

### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2020-01-01 - 2020-12-31

Ordinarie styrelseledamöter:

Kerstin Lund	2020-01-01 - 2020-12-31
Päivi Simonsuuri	2020-01-01 - 2020-12-31
Carl-Henrik Larsson	2020-01-01 - 2020-12-31
Martin Jonsson	2020-05-28 - 2020-12-31
Eleonore Stenman	2020-05-28 - 2020-12-31

Suppleanter:

Martin Jonsson	2020-01-01 - 2020-05-27
Kristofer Svelin	2020-01-01 - 2020-05-27
Göran Lund	2020-05-28 - 2020-12-31
Shadi Mahmoudi	2020-05-28 - 2020-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under 2020 haft kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter samt 11 protokollförda styrelsemöten och därtill 5 arbetsmöten.  
Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2020-05-25.

För räkenskapsåret 2020 har KPMG AB varit revisionsbolag.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 103 medlemmar.

Under året har 8 lägenheter överlåtits genom försäljning/köp/gåva.

**Andrahandsuthyrning** från årsskiftet 2020/21 kommer föreningen ta ut en avgift enl. stadgarna för administrationen av andrahandsuthyrning. Föreningen har på grund av Coronan tillåtit förlängning av andrahands uthyrning utöver 2 år, men kommer nu vara mycket restriktiva med förlängning av uthyrning efter 3:e året.

**Informationsutskick** har gjorts av styrelsen på monitorerna i uppgångarna samt via utdelning med post.  
Styrelsen har delgivit dess kontaktuppgifter och felanmälningsinformation samt information om nya trivseregler.

**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.

**Tvåårs-garantibesiktning** av både fastigheter och lägenheter gjordes i början av September. Kontinuerligt pågår verksamhet för att åtgärda anmärkningar som har fördröjts på grund av Coronan. Föreningen har 5-års garanti på fastigheterna fram till September 2023.

**Avtal** för ekonomisk förvaltning samt fastighetsförvaltning har upphandlats under året. Avtal ses kontinuerligt över och omförhandlas när det blir möjligt och om det är fördelaktigt.

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:

- Rengöring av pumpgrop samt byte av pump i Hus2
- Vattenläcka utifrån i Hus1
- Vattenläcka i Hus2
- Vattenskada i lägenhet i uppgång 36.
- Reparationer av sopsugarna.
- Anslutning av solpanelanläggningar till Göteborg Energi.
- Ljusslinga på innergård.

Under året har följande investeringar gjorts:

- Inköp av stege
- Fågelskrämmor
- Hemsida och domän från one.com

### Flerårsöversikt

	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	3 371 604	3 224 597
Resultat efter finansiella poster	-673 159	-782 395
Soliditet, %	81	78
Resultat före avskrivningar, kr/kvm	270	249
Driftskostnader, kr/kvm	395	401
Ränta, kr/kvm	181	183
Lån, kr/kvm	15 426	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	215 220 000	21 000 000	18 480	161 733	-782 395
Förändring insatser	6 650 000	300 000			-
Förändring uppl.avgifter					-
Balanseras i ny räkning				-782 395	782 395
Yttre underhållsfond			110 910	-110 911	-
Årets resultat					-673 159
<b>Summa</b>	<b>221 870 000</b>	<b>21 300 000</b>	<b>129 390</b>	<b>-731 573</b>	<b>-673 159</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat föregående år -731 573

Årets resultat -673 159

**Att disponera -1 404 732**

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond -110 910

**Att disponera i ny räkning -1 515 642**

Bostadsrättsföreningens ställning framgår av efterföljande balansräkningar med tilläggsupplysningar.

*Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Karl-Erik" and "ES".*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	3 371 604	3 224 780
Övriga rörelseintäkter	4	96 487	37 004
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 468 091</b>	<b>3 261 784</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	5	-1 459 540	-1 482 442
Övriga rörelsekostnader	6	-152 186	-182 280
Personalkostnader		-187 393	-
Avskrivningar		-1 687 416	-1 701 583
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 486 535</b>	<b>-3 366 305</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-18 444</b>	<b>-104 521</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga finansiella intäkter		15 313	-
Räntekostnader		-670 028	-677 874
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-654 715</b>	<b>-677 874</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-673 159</b>	<b>-782 395</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-673 159</b>	<b>-782 395</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-673 159</b>	<b>-782 395</b>

Handl. utt  
PS ES

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	297 376 001	299 063 417
Summa materiella anläggningstillgångar		297 376 001	299 063 417
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		297 376 001	299 063 417
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		28 412	6 914
Övriga fordringar	8	-	1 030 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	351 185	168 609
Summa kortfristiga fordringar		379 597	1 205 607
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 928 062	859 148
Summa kassa och bank		1 928 062	859 148
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 307 659	2 064 755
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		299 683 660	301 128 172

Heath  
BES

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		243 170 000	236 220 000
Yttre fondavsättning		129 390	18 480
Summa bundet eget kapital		243 299 390	236 238 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-731 573	161 733
Årets resultat		-673 159	-782 395
Summa fritt eget kapital		-1 404 732	-620 662
<b>Summa eget kapital</b>		<b>241 894 658</b>	<b>235 617 818</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	56 646 000	63 888 883
Summa långfristiga skulder		56 646 000	63 888 883
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	383 000	383 000
Leverantörsskulder		144 212	251 595
Skatteskulder	11	108 126	436 747
Övriga skulder	12	-	194 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	507 664	355 473
Summa kortfristiga skulder		1 143 002	1 621 471
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>299 683 660</b>	<b>301 128 172</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hedh" and "ES".



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2017:3 , 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 eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	58 995 000	58 995 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>58 995 000</b>	<b>58 995 000</b>

### Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Not 3 Intäkternas fördelning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 185 695	2 131 746
Årsavgifter upplåtelse	410 980	402 444
Hysesintäkter lokaler	420 324	324 543
Debiterade vattenavgifter	134 024	151 045
Fastighetsskatt	35 004	29 223
Debiterade elkostnader	180 095	181 130
Överlåtelse- & pantsättningsavgifter	5 482	4 649
<b>Summa</b>	<b>3 371 604</b>	<b>3 224 780</b>

## Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Garantiansvar Peab	69 033	37 187
Statligt stöd lokalhyror	23 952	
Övrigt	3 502	-183
<b>Summa</b>	<b>96 487</b>	<b>37 004</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	250 546	274 657
Städning	101 257	99 800
Extern tillsyn och besiktning	15 613	4 912
Hiss	63 202	57 315
El nätkostnad	108 400	146 984
Fjärrvärme	226 190	272 885
El	167 023	134 458
Vatten och avlopp	114 362	125 979
Sophämtning	94 041	92 056
Samfällighetsavgifter	46 572	
Försäkring	28 016	26 563
Försäkringsskador		68 433
Hemsida	8 962	2 512
Triple-Play	194 206	134 738
Fastighetsskatt	41 150	41 150
<b>Summa</b>	<b>1 459 540</b>	<b>1 482 442</b>

*Handwritten signature:* H. L. J. ES

## Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Pantsättnings- & Överlåtelseavgift	6 620	4 648
Konsultarvode	3 938	10 813
Revisionsarvode	26 022	52 500
Ekonomisk förvaltning	84 263	84 432
Datakostnader	10 784	15 750
Möteskostnader	7 862	-
Bankkostnader	4 333	4 490
Div övriga kostnader	8 365	9 647
<b>Summa</b>	<b>152 187</b>	<b>182 280</b>

## Not 7 Byggnader och mark/tomträtt

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:</b>	202 490 000	204 190 000
-Överfört från pågående nybyggnad	0	0
-Omfört investeringsmoms		-1 700 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:</b>	202 490 000	202 490 000
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärde mark:</b>	98 275 000	98 275 000
-Överfört från pågående nybyggnad	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark</b>	98 275 000	98 275 000
	<b>300 765 000</b>	<b>300 765 000</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 701 583	0
<b>Årets avskrivning enligt plan</b>	-1 687 416	-1 701 583
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark:	-3 388 999	-1 701 583
	<b>297 376 001</b>	<b>299 063 417</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>297 376 001</b>	<b>299 063 417</b>
Varav byggnader	199 101 001	200 788 417
Varav mark	98 275 000	98 275 000
	297 376 001	299 063 417
<b>Fastighetsbeteckning Göteborg, Lindholmen 41:1</b>		
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 142 115 000 kr		
Taxeringsvärde byggnader, beräknat	81 590 000	81 590 000
Taxeringsvärde mark	60 525 000	60 525 000
	142 115 000	142 115 000

Avskrivningar på byggnader börjar tillämpas 2019-01-01.

## Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordan Peab Bostad AB	-	78 704
Övrig fordran skadestånd vid överlåtelse	-	189 692
Fordran Skatteverket	-	761 688
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>1 030 084</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	17 276	15 689
Lindholmens Sopsug 2021	55 533	-
Hemsida	-	6 450
Telia	-	15 015
Serviicaavtal porttelefoner	16 000	-
Bostadsrätterna Medlemsskap	6 580	-
Vidarefakturerering Peab Sverige AB	110 317	-
Mätdata	-	10 500
Upplupna intäkter el	77 437	73 854
Upplupna intäkter vatten	52 729	47 101
Resultat från Lindholmhamnens Samfällighet	15 313	-
	<b>351 185</b>	<b>168 609</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken		2022-10-30	12 672 000	12 672 000
Handelsbanken		2021-10-30	12 672 000	12 672 000
Handelsbanken		2023-10-30	13 163 000	13 163 000
Handelsbanken		2022-10-30	18 522 000	18 522 000
Peab Finans AB		2020-03-31	-	6 859 883
Kortfristig del av långfristig skuld			-383 000	385 000
<b>Summa</b>			<b>56 646 000</b>	<b>64 273 883</b>

	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Totalt
Förfaller	383 000	1 532 000	55 114 000	57 029 000

### Not 11 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsskatt	41 150	41 150
Beslutad fastighetsskatt	41 150	369 550
Skattekontot	3	-
Momsskuld	25 823	26 047
<b>Summa</b>	<b>108 126</b>	<b>436 747</b>

KC  
P  
ES

## Not 12 Övriga skulder


	2020-12-31	2019-12-31
Kundärenden	-	194 656
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>194 656</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna utgiftsräntor	55 620	55 995
Förutbetalda hyresavgifter	214 426	195 462
Skuld Renova	7 573	9 679
Elkostnader	28 658	29 606
Vatten	12 000	0
Fjärrvärme	34 195	33 093
Överlåtelse Peab	-	4 648
Styrelsearvode	125 100	-
Revisionsarvode	26 250	26 250
Bankavgift Handelsbanken	-	740
Övriga upplupna kostnader	3 842	-
	<b>507 664</b>	<b>355 473</b>

## Underskrifter

Göteborg den 2021-04-21

  
Kerstin Lund

  
Päivi Simonsuuri

  
Carl-Henrik Larsson

  
Eleonore Stenman

  
Martin Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats

28/4-2021

  
Jan Malm  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindholmskajen för år 2020.

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 2020 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 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.

### 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindholmskajen för år 2020 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 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 revisionsd 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 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 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 2021-04-28

Jan Malm

Auktoriserad revisor