

Årsredovisning 2025

Brf Lindholmskajen

769630-8431



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindholmskajen

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

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindholmen 41:1	2016	Göteborg stad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 3 696 kvm och 2 lokaler om 168 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 864 kvm.

Styrelsens sammansättning

Felix Binnermark	Suppleant
Henry Andersson	Ordförande
Johan Hansson	Suppleant
Lena Zhong	Suppleant
Martin Jonsson	Suppleant
Jonas Zhongxuan Xu	Styrelseledamot
Nick Tan	Styrelseledamot
Rickard Engqvist	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöter

Revisorer

Susanne Andersson Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-12. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen upprättades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● 5-års besiktning
OVK
Fasad rengöring

Planerade underhåll

2025 ● Underhåll entrédörrar

Avtal med leverantörer

	Nabo Group AB (Teknisk Förvaltning) 20251001 -
Avfallshantering	Renova Miljö AB
Bank	Handelsbanken AB
Ekonomisk förvaltning och Juridik	Nabo AB
Fastighetsbox + Smart passage	Din Box
Hiss och service	Kone AB / Kiwa Inspecta AB
Mätutrustning för el och vatten	Eliasson & Lagerström AB
Nät och Fjärrvärme / Elhandel	Göteborg Energi AB / Dinel AB
Teknisk förvaltning	- 20250930 Optimal Service väst AB
Telefon, TV och internet	Telia AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lindholmshamnens samfällighetsförening, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar garage: Föreningen har 28 stycken garageplatser i samfällighetens garage. Föreningen har 28 av 85 andelar (33%) i Lindholmshamnens Samfällighetsförening. Garaget har bokats upp som anläggningstillgång i förhållande till andelstalen och skrivs av med 0,95%. Intäkter i samfälligheten tillfaller också de föreningar som ingår enligt andelstal. Föreningen är även medlem i Lindholmen GA:8, som är en sopsugsterminal.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har differentierade andelar (andelstal 2). Lån avseende andelstal 2 omsätts 2026-10-30. Årsavgiften kommer vara oförändrad under 2026.

Vi har bytt tagg läsare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har tecknat nytt avtal med Nabo som tar över den tekniska förvaltningen från Optimal.

Vi har haft extrastämma för att sätta de nya stadgarna.

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

Förändringar i avtal

Nytt lån (som vi sänkte).

Övriga uppgifter

Vi har uppgraderat från 3G till 4G i våra hissar.

Omräkning till omsättningsbaserad momsnyckel har skett under 2025 avseende perioden 2019-2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 089 534	4 689 752	4 251 786	3 452 833
Resultat efter fin. poster	-1 997 191	-1 465 891	-1 529 352	-1 224 169
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	616 849	572 940	462 060	351 180
Taxeringsvärde	141 905 000	155 255 000	155 255 000	155 255 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 187	1 094	985	778
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	79,0	85,6	83,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 811	14 897	14 983	15 159
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 167	14 249	14 332	14 500
Sparande / kvm totalyta, kr	307	103	69	148
Elkostnad / kvm totalyta, kr	96	65	78	69
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	80	106	75	73
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	41	37	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	223	212	190	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	3,32	2,77	1,47
Räntekänslighet (%)	12,47	13,62	15,22	19,48

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 300 520 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Det redovisade underskottet för året förklaras huvudsakligen av avskrivningar enligt K3-regelverket. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde under året och har därmed god förmåga att finansiera löpande drift samt framtida underhåll och åtaganden. Styrelsen bedömer därför att föreningens ekonomiska ställning är fortsatt god.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	221 870 000	-	-	221 870 000
Upplåtelseavgifter	21 300 000	-	-	21 300 000
Fond, yttre underhåll	572 940	-	43 909	616 849
Balanserat resultat	-5 766 128	-1 465 891	-43 909	-7 275 928
Årets resultat	-1 465 891	1 465 891	-1 997 191	-1 997 191
Eget kapital	236 510 921	0	-1 997 191	234 513 731

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 275 928
Årets resultat	-1 997 191
Totalt	-9 273 118

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	116 780
Balanseras i ny räkning	-9 389 898
	-9 273 118

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 089 534	4 689 752
Övriga rörelseintäkter	3	605	428 018
Summa rörelseintäkter		5 090 139	5 117 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 251 487	-2 550 332
Övriga externa kostnader	9	94 026	-383 844
Personalkostnader	10	-154 549	-154 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 182 589	-1 795 860
Övriga rörelsekostnader		-63 744	0
Summa rörelsekostnader		-5 558 343	-4 884 582
RÖRELSERESULTAT		-468 204	233 188
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		136 514	136 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 665 501	-1 835 788
Summa finansiella poster		-1 528 987	-1 699 079
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 997 191	-1 465 891
ÅRETS RESULTAT		-1 997 191	-1 465 891

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	295 568 178	298 750 767
Summa materiella anläggningstillgångar		295 568 178	298 750 767
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		295 568 178	298 750 767
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		82 971	85 573
Övriga fordringar	13	1 828 785	1 606 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	615 821	194 189
Summa kortfristiga fordringar		2 527 577	1 885 975
Kassa och bank			
Kassa och bank		493 384	461 398
Summa kassa och bank		493 384	461 398
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 020 960	2 347 373
SUMMA TILLGÅNGAR		298 589 138	301 098 140

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 170 000	243 170 000
Fond för yttre underhåll		616 849	572 940
Summa bundet eget kapital		243 786 849	243 742 940
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 275 928	-5 766 128
Årets resultat		-1 997 191	-1 465 891
Summa ansamlad förlust		-9 273 118	-7 232 019
SUMMA EGET KAPITAL		234 513 731	236 510 921
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	24 725 000	42 237 000
Övriga långfristiga skulder	16	8 086 590	8 215 060
Summa långfristiga skulder		32 811 590	50 452 060
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	30 015 000	12 822 000
Leverantörsskulder		123 964	271 757
Skatteskulder		111 600	105 100
Övriga kortfristiga skulder		18 852	22 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	994 402	913 689
Summa kortfristiga skulder		31 263 818	14 135 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		298 589 138	301 098 140

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-468 204	233 188
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 182 589	1 795 860
	2 714 385	2 029 048
Erhållen ränta	8 044	8 239
Erlagd ränta	-1 658 672	-1 908 589
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 063 757	128 698
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-438 167	-32 197
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-60 440	165 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	565 150	262 477
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-319 000	-319 000
Depositioner	0	100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-319 000	-219 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	246 150	43 477
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 052 249	2 008 772
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 298 400	2 052 249

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindholmskajen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	3,96 %
Fasader	2,79 %
Balkonger	2,79 %
Fönster	2,16 %
Stamledningar VA	2,16 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	5,00 %
Ventilation	3,72 - 3,96 %
El	2,10 - 3,17 %
Hissar	2,16 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 072 136	3 793 056
Hysesintäkter, lokaler	606 344	655 418
Intäcksreduktion	0	-80 000
Vatten	135 160	115 493
El	221 658	168 964
Övriga intäkter	54 236	36 821
Summa	5 089 534	4 689 752

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	605	10 912
Försäkringsersättning	0	417 106
Summa	605	428 018

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	369 865	393 171
Besiktning och service	160 176	117 252
Städning	24 008	0
Ventilationskontroll OVK	2 051	56 629
Trädgårdsarbete	1 992	10 028
Övrigt	22 304	5 068
Snöskottning	12 070	26 553
Summa	592 466	608 701

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	11 559
Bostäder	1 375	0
Bostäder VVS	11 756	124 028
Trapphus/port/entr	0	2 447
Soprum/miljöanläggning	18 241	11 673
Dörrar och lås/porttele	61 000	40 504
VA	3 401	24 605
Värme	11 075	8 488
Ventilation	20 401	16 914
El	0	9 139
Tak	0	5 452
Fönster	0	1 766
Balkonger	0	1 413
Garage och p-platser	70	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	409 519
Summa	127 319	667 506

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	0	66 971
Summa	0	66 971

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	372 475	250 528
Uppvärmning	307 394	407 756
Vatten	183 685	159 027
Sophämtning	33 669	32 762
Summa	897 224	850 073

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	103 676	67 425
Kabel-TV	-0	0
Bredband	-0	0
Bredband/Kabeltv	175 958	178 632
Samfällighet	295 542	56 523
Fastighetsskatt	59 050	52 550
Summa	634 225	355 130

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Arvode teknisk förvaltning	253	1 952
Förbrukningsmaterial	1 363	248
Övriga förvaltningskostnader	-289 634	114 425
Juridiska kostnader	28 116	128 665
Revisionsarvoden	28 748	32 004
Ekonomisk förvaltning	113 978	108 501
Konsultkostnader	23 403	0
Summa	-93 773	385 795

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	117 598
Sociala avgifter	36 949	36 949
Summa	154 549	154 547

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 662 721	1 833 656
Övriga räntekostnader	2 780	2 132
Summa	1 665 501	1 835 788

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	309 330 000	309 330 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	309 330 000	309 330 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 579 233	-8 783 373
Årets avskrivning	-3 182 589	-1 795 860
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 761 822	-10 579 233
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	295 568 178	298 750 767
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>93 011 471</i>	<i>93 011 471</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 603 000	102 953 000
Taxeringsvärde mark	36 302 000	52 302 000
Summa	141 905 000	155 255 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 769	38
Övriga fordringar	0	15 324
Nabo Klientmedelskonto	1 017 885	954 386
Borgo	787 131	636 466
Summa	1 828 785	1 606 214

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	458 251	105 264
Fastighetsskötsel	39 497	0
Städning	24 008	0
Försäkringspremier	61 920	59 301
Förvaltning	32 145	29 624
Summa	615 821	194 189

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-09-30	2,63 %	12 503 000	12 569 000
Stadshypotek	2027-10-30	2,54 %	12 352 000	12 416 000
Stadshypotek	2026-10-30	3,81 %	17 577 000	17 766 000
Stadshypotek	2026-01-30	1,27 %	12 308 000	12 308 000
Summa			54 740 000	55 059 000
Varav kortfristig del			30 015 000	12 822 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 145 000 kr.

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

NOT 16, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Depositions lokalhyresgäst	-100 000	-100 000
Skuld Lindholmshamnen samfällighetsförening	-7 986 590	-8 115 060
Summa	-8 086 590	-8 215 060

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 775	2 768
El	46 698	15 799
Uppvärmning	41 215	64 777
Utgiftsräntor	244 327	237 498
Vatten	17 067	15 391
Löner	117 600	117 600
Sociala avgifter	36 950	36 950
Förutbetalda avgifter/hyror	394 770	393 906
Beräknat revisionsarvode	29 000	29 000
Summa	994 402	913 689

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	58 995 000	58 995 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har förnyat avtal med Piazzarella HB som började gälla i början av året.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Göteborg

Henry Andersson
Ordförande

Jonas Zhongxuan Xu
Styrelseledamot

Nick Tan
Styrelseledamot

Rickard Engqvist
Styrelseledamot

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

Borevision
Susanne Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 08:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 11:04

DOCUMENT ID:

HkLx5MVPAbE

ENVELOPE ID:

H1ecfNv0WI-HkLx5MVPAbE

DOCUMENT NAME:

Brf Lindholmskajen, 769630-8431 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

6f7b2e24f53fb9c0ae475cd27176318239b01d02ebe3bb
c202b16384206c716ba8d456a0db5562b6f93891cbdd5
47e7bf222fda40117ac51fb7b55d97209e3c0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRY ANDERSSON a.henry@telia.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:13 05.05.2026 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.89.230
2. Jonas Zhongxuan Xu jonas.xu1@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:23 05.05.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 170.102.114.18
3. Rickard Engqvist rickard.h.engqvist@volvo.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:32 05.05.2026 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 192.157.8.222
4. Nick Tan nick.li.tan@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 19:07 05.05.2026 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.142.118
5. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON susanne.andersson@borevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:47 06.05.2026 08:45	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

🛠️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindholmskajen för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 08:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 11:04

DOCUMENT ID:

Hkexc4PAWe

ENVELOPE ID:

S1lqGNDA-I-Hkexc4PAWe

DOCUMENT NAME:

RB Lindholmskajen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

3121cb646f39babc59d284f47a52fde5cfda75647375d6f3cfe67fad189ee1884a3c38f9aa320b3c0dd45d4dcd94a06d4527a3f5ab7bc49bfaa27645dbcbdbd65

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON	Signed	06.05.2026 08:47	eID	Swedish BankID
susanne.andersson@bore vision.se	Authenticated	06.05.2026 08:46	Low	IP: 158.174.125.18

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed