

Årsredovisning

fr

Brf Doktor Lindh

716444-9758

Räkenskapsår

2017

Styrelsen för Brf Doktor Lindh har med avseende på redovisning för räkenskapsåret 2017.

Redovisningen upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via avgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen har 2016 genomfört SBC Boendeindikator och lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening. Stämpeleinlämning SBC Godkänt. Stämpeleinlämning är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för att förbättra föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en god boendenytta.

Föreningens mål

Föreningen har till mål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadsenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1991-10-24 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2016-09-05.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-08.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-16 och pågående styrelsekonstituering haft pågående sammansättning.

Christer Norberg	styrelseledamot, ordförande
Gunnar Jonsson	styrelseledamot, vice ordförande
Marianne Stakeberg	styrelseledamot, kassör
Marie Hedberg	styrelseledamot, sekreterare
Hans Ragneskog	styrelseledamot
Stig-Olof Eriksson	styrelseledamot
Tobias Månsson	styrelseledamot
Nina Romanus	styrelsesuppleant
Kent Asp	styrelsesuppleant
Ebba Tapper	styrelsesuppleant

(avgift sept-17)

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, tvärförening.

Föreningens styrelse har hållit 12 protokoll förda ordinarie styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Ljusförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Erik Olsson	ordinarie internrevisor
Lars Bengtsson	intern revisorssuppleant
Kjell Eriksson, Revisorsringen Sverige AB	ordinarie extern revisor

Valberedning

Gunilla Rehn	sammankallande
Staffan Björk	
Margaretha Vergaard	
Lars Bengtsson	

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Föreningen byggde 1992 fastigheterna Guldheden 67:1 (hus nr 6), Guldheden 67:2 (hus nr 4), Guldheden 68:1 (hus nr 3) samt Guldheden 68:2 (hus nr 1) i Göteborgs Kommun. Fastigheterna tillkom till föreningen och föreningen innehar sedan 1992 tomterna till fastigheterna. Fastigheterna bebyggdes 1959-1962 och består av 4 flerbostadshus i 8 våningar. Föreningen upplägger 226 lägenheter med bostadsrätt

Byggnadernas sammanlagda bostadsarea utgör 17.961 m² fördelade :

Bostadsrätter	17 233 m ²
Hysesrätt privat	38 m ²
Hysesrätt SGS	690 m ²

Lokalarean utgör 2.633 m²

Lokalarean omfattar kallgarage till disponering av föreningens boende på 337 m² vidhemsverksamhet SDN på 197 m² samt 7 st lagerlokaler på 99 m²

Fastigheten tillhör till fullvärd hos Länsfastigheter Göteborg och Bohuslän

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	116
	4 rok	28
	5 rok	57
	>5 rok	28

Gemensamhetsanläggningar

I fastigheten finns nedanstående gemensamhetsanläggningar

33 uthyrda varmfrysar	hus 1
Gym och viktstuga	hus 1
Bastu	hus 3
Gårdslägenhet	hus 3
Konferensrum och arkiv	hus 3
Gemensamhetslokal inkl café	hus 6
Hobbylokal	hus 6
101 uthyrda garageplatser	
36 uthyrda p-platser, varav 1st till Sunfleet	
18 besöksplatser	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2017 och avspeglar de åtgärder som behövs för att motsvara den reviderade planen för 20 år.

Föreningens ekonomi

Tomter

Avtalet för tomter och avgifter gäller t.o.m december 2019. Nytt tomteravtal kan ha stor effekt på kommande års ekonomi. Föreningen arbetar därför med en långsiktig planering av likviditet och resultat för föreningen, samt har tagit beslut om höjning av avgifterna. Exakt hur stor höjningen blir tas upp vid varje budgettillfälle.

Föreningen har sagt upp hyreskontraktet med SDN i hus 1 för framtida ombyggnation till bostadsrätter.

<u>Förets in- och utbetalningar</u>	2017	2016
Ingående kassasaldo	3 230 926	1 147 049
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	11 491 095	11 035 931
Finansiella intäkter	118	1 822
Upphållelse av bostadsrätter	0	4 290 058
Ny bebyggelse	0	14 000 000
Fördring kortfristiga skulder	681 311	0
	12 172 524	29 327 811
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	9 240 881	22 244 595
Räntekostnader/finansiella kostnader	661 744	817 480
Anskaffning anläggningstillgångar	0	513 956
Fördring kortfristiga fordringar	86 387	199 868
Fördring kortfristiga skulder	0	1 364 375
Amortering av föreningens lån	2 207 320	2 103 660
	12 196 332	27 243 934
Förets kassaförändring	- 23 808	2 083 877
Utgående kassasaldo	3 207 118	3 230 926

Förvaltning

Föreningen har tecknat ett fortfarande gällande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen sköts av Svensk Markservice.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

- Byte av radiatorventiler i hus 1 och 4.
- Utomhusbelysning vid fotbollsplanen.
- En av de stora ekarna har fällbelysning underifrån.
- Installation av julgransfot vid lekplatsen.
- Nyplantering av rabatten vid hus 1.
- Torskskåp installerat i hus 3.
- Rökuckor plus tillägslygter på taken.
- Måling av soprummen.
- Måling av entrépartier.
- Måling av gymmet.
- Asfalterings- och dräneringsarbeten vid nedre garageporten.
- Fortsatt undersökning och framtagning av teknisk beskrivning för framtida garagerenovering.

Verksamhet kommande året

- Garagerenovering.
- Byte av radiatorventiler i hus 3 och 6.
- Nyplantering framför allt vid hus 3.
- Byte till led-lampor i korridorer och entréer.

Medlemsinformation

Föreningens 226 bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåta till 375 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 369.

Under året har 21 överlåtelser gjorts inom föreningen.
Styrelsen har beviljat 28 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning Tkr	11 491	11 036	10 752	10 729
Resultat efter finansiella poster Tkr	-216	-13 863	812	-836
Soliditet %	62,87	62,16	70,34	73,99
Genomsnittlig hyra/avgift/m ² kr	519	494	494	494
Lån/m ² bostadsyta kr	2 376	2 499	1 837	1 558
Genomsnittlig skuldräta %	1,55	1,56	1,62	2,40
Elkostnad /m ² bostadsyta kr	48	49	55	60
Värme-/Vattenkostnad /m ² bostadsyta kr	74	75	71	68

Genomsnittlig skuldräta definieras som värdet av genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppläsnings- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Förändring resultat	Totalt
Belopp vid förändring	59 832 372	14 406 437	16 707 544	605 114	-13 863 424	77 688 043
Disposition av föregående års resultat:				-1 017 921	1 017 921	0
Avsättning till underhållsfond			1 860 000		-1 860 000	0
Uttag ur underhållsfond			-14 705 503		14 705 503	0
Förändring resultat					-216 129	-216 129
Belopp vid förändring	59 832 372	14 406 437	3 862 041	-412 807	-216 129	77 471 914

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-412 807
förändring resultat	-216 129
	-628 936

behandlas så att till underhållsfond avsätts enligt underhållsplan ur underhållsfonden tas i anspråk i ny räkning för året	1 860 000 -1 719 720 -769 216 -628 936
---	--

Förändringens resultat och ställning i förhållande till föregående resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Hyresavgifter och hyresintäkter	2	11 076 678	10 652 343
Övriga rörelseintäkter	3	414 417	383 588
Summa rörelseintäkter		11 491 095	11 035 931
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-4 773 403	-17 772 385
Driftskostnader	5	-3 500 389	-3 421 675
Förvaltningskostnader	6	-511 228	-586 990
Personalkostnader	7	-455 861	-463 544
Avskrivningar		-1 804 717	-1 839 103
Summa rörelsekostnader		-11 045 598	-24 083 697
Rörelseresultat		445 497	-13 047 766
Finansiella poster			
Ränter		118	1 822
Räntekostnader		-661 744	-817 480
Summa finansiella poster		-661 626	-815 658
Resultat efter finansiella poster		-216 129	-13 863 424
Resultat före skatt		-216 129	-13 863 424
Förskotts resultat		-216 129	-13 863 424

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	119 036 725	120 785 926
Maskiner och inventarier	9	111 315	166 831
Pågående nyanläggningar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		119 148 040	120 952 757

Summa anläggningstillgångar

119 148 040

120 952 757

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		10 853	19 675
Långa fordringar		318 830	503 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		544 737	265 274
Summa kortfristiga fordringar		874 420	788 033

Kassa och bank

Kassa och bank		3 207 118	3 230 926
Summa kassa och bank		3 207 118	3 230 926
Summa omsättningstillgångar		4 081 538	4 018 959

SUMMA TILLGÅNGAR

123 229 578

124 971 716

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

59 832 372

59 832 372

Uppläsningsavgifter

14 406 438

14 406 438

Fond för nyttre underhåll

3 862 041

16 707 544

Summa bundet eget kapital

78 100 851

90 946 354

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-412 807

605 114

Förrets resultat

-216 129

-13 863 424

Summa fritt eget kapital

-628 936

-13 258 310

Summa eget kapital

77 471 915

77 688 044

Långfristiga skulder

Fastighetslån

11, 12

42 472 300

42 679 620

Summa långfristiga skulder

42 472 300

42 679 620

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån

11

207 320

2 207 320

Leverantörsskulder

1 380 817

826 637

Övriga skulder

265 085

199 541

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 432 141

1 370 554

Summa kortfristiga skulder

3 285 363

4 604 052

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

123 229 578

124 971 716

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Redovisningen upprättad i enlighet med redovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om redovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Balkonger	70 år
Maskiner och inventarier	10-20 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Beslaggifter och hyresintäkter

	2017	2016
Beslaggifter medlemmar	8 967 678	8 494 914
Hyresintäkter lokaler	949 007	938 928
Hyresintäkter bostäder	38 532	23 484
Hyresintäkter garage och parkering	588 681	556 683
Intäkter bredband	78 036	34 004
Fakturerade elkostnader medlemmar	454 744	604 330
	11 076 678	10 652 343

Not 3 Övriga intäkter

	2017	2016
Verksamhetsavgifter	15 644	15 524
Pantsättningsavgifter	18 706	12 420
Avgift andrahandsupplysningar	57 400	0
Fiskeringsersättningar	53 412	0
Intäkter P-automater	111 291	91 553
Ersättningar, vidarefaktureringar, gym, bastu mm	157 964	264 091
	414 417	383 588

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsbeskattning	334 415	356 878
Fastighetsförsäkringar	163 714	188 052
Tomtriförsäkring	528 300	528 300
Reparation fastighet	1 319 866	1 296 006
Underhåll fastighet	1 719 720	14 705 503
Fastighetsskötsel och -styrelse	666 645	649 901
Snöskottning och vattenledning	40 744	47 745
	4 773 404	17 772 385

Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
Elnät och elförbrukning	868 252	878 039
Uppvärmning	1 327 768	1 343 663
Vatten och avlopp	341 610	449 449
Avfallshantering	263 818	280 209
Kabel-Tv/Bredband	698 941	470 315
	3 500 389	3 421 675

Not 6 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Datakommunikation/Web	21 430	19 275
Revisionskostnader	16 875	17 375
Ekonomisk förvaltning	231 156	242 610
Konsultarvoden	132 920	219 832
Förvaltningsavgifter	8 000	6 000
Administrativa kostnader	100 847	81 898
	511 228	586 990

Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	376 132	380 889
Sociala kostnader	79 729	82 655
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	455 861	463 544

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 450 096	133 800 096
Inköp	0	16 650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 450 096	150 450 096
Ingående avskrivningar	-29 664 170	-27 914 969
Förets avskrivningar	-1 749 201	-1 749 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 413 371	-29 664 170
Utgående redovisat värde	119 036 725	120 785 926
Taxeringsvärdet byggnader	163 771 000	163 771 000
Taxeringsvärdet mark	143 626 000	143 626 000
	307 397 000	307 397 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 089 698	1 979 018
Inköp	0	110 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 089 698	2 089 698
Ingående avskrivningar	-1 922 867	-1 832 965
Förets avskrivningar	-55 516	-89 902
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 978 383	-1 922 867
Utgående redovisat värde	111 315	166 831

Not 10 Övriga nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	16 246 724
Förets anskaffningsvärde	0	403 276
Omklassificerat mot byggnader	0	-16 650 000
	0	0

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteförändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	0,54	90 dgr	10 378 800	10 378 800
Swedbank Hypotek	0,477	90 dgr	3 640 000	3 640 000
Swedbank Hypotek	0,477	90 dgr	13 971 800	13 971 800
Swedbank Hypotek	1,60	2018-06-20	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	1,41	2019-01-25	4 817 000	4 817 000
Swedbank Hypotek	1,28	2019-03-25	4 872 020	5 079 340
Swedbank Investeringslån				2 000 000
			42 679 620	44 886 940
Kortfristig del av långfristig skuld				
			207 320	2 207 320
Amortering åren 2-5			829 280	
Amortering efter år 5			41 643 020	

Not 12 Stilla säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	42 991 000	42 991 000
	42 991 000	42 991 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupet arvode inklusive sociala avgifter	0	13 142
Upplupna resekostnader	47 189	71 987
Förutbetalda avgifter och hyror	932 108	861 718
Upplupen elkostnad	83 433	83 965
Upplupen värmekostnad	204 421	177 022
Upplupen kostnad VA och avfallshantering	73 009	79 906
Revisionsarvode	16 500	16 500
Förvaltningsarvode	72 500	62 500
Övriga upplupna kostnader	2 981	3 814
	1 432 141	1 370 554

Göteborg den april 2018

Christer Norrby

Marianne Stakeberg

Hans Ragneskog

Gunnar Jonsson

Tobias Nilsson

Marie Hedberg

Stig-Olof Eriksson

Min revisionsberättelse har liknats den / 2018

Min revisionsberättelse har liknats den / 2018

Erik Olsson
Revisor

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor