

Årsredovisning 2024

Brf Doktor Lindh

716444-9758



Välkommen till årsredovisningen för Brf Doktor Lindh

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18



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 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-24. Stadgar registrerades 2018-11-30 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
GÖTEBORG GULDHEDEN 67:1	1992	Göteborg
GÖTEBORG GULDHEDEN 67:2	1992	Göteborg
GÖTEBORG GULDHEDEN 68:1	1992	Göteborg
GÖTEBORG GULDHEDEN 68:2	1992	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt. För samtliga fastigheter gäller tidigaste uppsägningsdatum 2059-12-15 (40 år), gällande avgäldsperiod går ut 2029-12-15 då avgälden omförhandlas.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 231 bostadsrätter om totalt 17 921 kvm och 4 lokaler om 43 kvm. Byggnadernas totalyta är 20390 kvm.

Styrelsens sammansättning

Markus Berglund	Ordförande
Christer Norén	Vice ordförande
Per-Åke Jansson	Sekreterare
Per Magnus Hansson	Kassör
Stig-Olof Eriksson	Styrelseledamot
Johan Bergström	Styrelseledamot
Christina Axelson	Styrelseledamot
Cristina Maglio	Suppleant
Linda Hedborg	Suppleant
Petra Nyberg	Suppleant

Valberedning

Gunnar Jonsson

Anna Hjelm

Mariann Hellgren

Ingrid Larsson

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av två av ledamöterna i förening.

Revisorer

Revisorssringen Sverige AB	Ansvig revisor	Kjell Eriksson
Bernt Nielsen	Internrevisor	
Tommy Åberg	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Smart värmestyrning
 - Nödtelefoner hissar
 - Diverse målningsarbeten
- 2023-2024** ● Uppdaterad porttelefon
 - Uppdaterat passersystem
- 2023** ● Takomläggning
- 2022** ● Uppgradering brandlarm
 - Digitala informationstavlor
- 2021-2022** ● Utveckling av utedmiljön
- 2021** ● Nytt låssystem
- 2020** ● Ombyggnad lokal till lägenheter
 - Relining avloppsledningar bottenplan
- 2018** ● Garagerenovering

Planerade underhåll

- 2025** ● Uppgradering av belysning till LED
 - Byte tillluftsfläktar

Avtal med leverantörer

Värmestyrning	Dunderon
Hissar	Kone
Ekonomi	Nabo
Internet / TV	Sappa
Städning	Klinab
Fastighetsskötsel	TMM Väst
Entreprenad	Sjövalla Byggservice
Skötsel utedmiljö	ON Entreprenad
Brandskydd	X2 Wireless
Underhåll entrégolv	A-jour trading

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året upptogs ett nytt lån på 3,4 MSEK för att finansiera föreningens solcellsprojekt. En extraamortering på 2 MSEK gjordes.

Övriga uppgifter

Under året har solceller och system för smart värmestyrning installerats. Tidigare påbörjade utbyten av passersystem och porttelefoni har slutförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 419 st. Tillkommande medlemmar under året var 28 och avgående medlemmar under året var 40. Vid räkenskapsårets slut fanns det 407 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 887 525	12 981 745	12 540 180	13 256 174
Resultat efter fin. poster	-896 685	-2 932 027	-1 160 826	-428 520
Soliditet (%)	63	64	64	65
Taxeringsvärde	466 563 000	466 563 000	466 563 000	433 895 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	683	637	617	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,0	82,5	84,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 463	2 394	2 406	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 091	2 307	2 318	-
Sparande per kvm totalyta, kr	103	111	112	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	51	51	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	87	90	87	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	29	24	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	173	170	161	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,17	3,95	1,33	0,75
Räntekänslighet (%)	3,6	3,95	-	-

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 bostadsrätsyta 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 (totalt 739 288 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 procentenhets.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultatmässiga förlust beror på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Föreningen ser inga problem med att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS 2023-12-31	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER 2024-12-31
	RESULTAT	
Insatser	60 608 429	-
Upplåtelseavgifter	26 299 941	-
Fond, yttere underhåll	2 410 012	-733 012
Balanserat resultat	-7 350 626	733 012
Årets resultat	-2 932 027	-896 685
Eget kapital	79 035 729	78 139 044

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 549 641
Årets resultat	-896 685
Totalt	-10 446 326
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttere underhåll	1 677 000
Att från yttere fond i anspråk ta	-974 109
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>-11 149 217</u>
	-10 446 326

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 887 525	12 981 745
Övriga rörelseintäkter	3	21 416	389 219
Summa rörelseintäkter		13 908 941	13 370 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 077 002	-11 651 899
Övriga externa kostnader	9	-454 092	-572 163
Personalkostnader	10	-561 391	-549 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 023 656	-1 949 232
Summa rörelsekostnader		-13 116 141	-14 722 531
RÖRELSERESULTAT		792 800	-1 351 567
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		87 903	57 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 777 388	-1 637 980
Summa finansiella poster		-1 689 485	-1 580 460
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-896 685	-2 932 027
ÅRETS RESULTAT		-896 685	-2 932 027

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	112 680 526	114 546 070
Markanläggningar	13	2 389 149	2 507 721
Maskiner och inventarier	14	3 321 199	91 164
Pågående projekt		0	37 500
Summa materiella anläggningstillgångar		118 390 874	117 182 455
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsforderingar		53 716	37 342
Övriga fordringar	15	7 821	86 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 231 361	1 201 666
Summa kortfristiga fordringar		1 292 897	1 325 292
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 424 284	5 250 233
Summa kassa och bank		4 424 284	5 250 233
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
SUMMA TILLGÅNGAR			
		124 108 056	123 757 980

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 908 370	86 908 370
Fond för ytter underhåll		1 677 000	2 410 012
Summa bundet eget kapital		88 585 370	89 318 382
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 549 641	-7 350 626
Årets resultat		-896 685	-2 932 027
Summa fritt eget kapital		-10 446 326	-10 282 653
SUMMA EGET KAPITAL		78 139 044	79 035 729
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	42 628 380	41 435 700
Leverantörsskulder		1 511 522	1 460 657
Skatteskulder		34 352	35 840
Övriga kortfristiga skulder		205 829	104 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 588 928	1 685 202
Summa kortfristiga skulder		45 969 011	44 722 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 108 056	123 757 980

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	792 800	-1 351 567
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 023 656	1 949 232
Erhållen ränta	2 816 456	597 665
Erlagd ränta	87 903	57 520
-1 810 470	-1 595 850	
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 093 889	-940 665
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 395	-227 876
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	87 162	-419 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 213 446	-1 587 678
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 232 075	-1 482 486
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 232 075	-1 482 486
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 400 000	0
Amortering av lån	-2 207 320	-207 320
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 192 680	-207 320
ÅRETS KASSAFLÖDE	-825 949	-3 277 484
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 250 233	8 527 717
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 424 284	5 250 233

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Doktor Lindh har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	1,13 - 1,54 %
Markanläggningar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	5 - 33,33%
Fastighetsförbättringar	4 - 5 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	10 996 812	10 485 972
Hyresintäkter, bostäder	884 100	847 063
Hyresintäkter, p-platser	783 150	733 001
Hyresintäkter garage, moms	24 709	38 023
Hyresintäkter förråd	69 980	68 218
Kabel-TV/Bredband	79 248	79 248
Övriga intäkter	106 059	96 277
El	739 288	462 388
El laddstolpar	20 881	0
Gym-avgifter	64 812	47 554
Övernattnings-/gästlägenhet	22 400	20 850
Påminnelseavgift	0	480
Pantförskrivningsavgift	17 190	10 416
Överlåtelseavgift	31 286	24 737
Andrahandsuthyrning	47 610	67 518
Summa	13 887 525	12 981 745

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	21 416	32 617
Elprisstöd	0	356 602
Summa	21 416	389 219

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	810 885	805 117
Besiktning och service	346 833	290 368
Städning	167 579	187 587
Trädgårdsarbete	6 305	28 080
Mark/gård/utemiljö Planteringar	7 916	19 115
Snöskottning	73 231	47 147
Mattservice	34 031	31 361
Övrigt	25 707	18 041
Summa	1 472 486	1 426 815

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	8 531	75 986
Underhåll	37 280	92
Bostäder	55 944	26 040
Bostäder VVS	21 600	3 856
Tvättstuga	35 405	88 890
Soprum/miljöanläggning	50 792	30 082
Dörrar och lås/porttele	48 311	3 592
Övernattn./gästlägenhet	190	170
Övriga gemensamma utrymmen	81 267	3 092
VA	0	7 665
Värme	36 213	13 915
Ventilation	7 853	104 946
El	17 500	59 386
Hissar	35 094	7 921
Fönster	9 548	14 111
Balkonger	9 680	0
Gård/markytter	13 325	19 989
Garage och p-platser	7 663	24 514
Summa	476 194	484 246

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	240 082
Tvättstuga	9 738	0
Trapphus/port/entré	63 446	-166 673
Källarutrymmen	0	57 559
Dörrar och lås/porttele	423 683	262 547
Övriga gemensamma utrymmen	120 250	0
Värme	271 568	97 994
El	20 000	391 571
Tak	0	1 801 781
Fasader	0	6 344
Garage och p-platser	65 425	281 250
Summa	974 109	2 972 455

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 237 059	921 609
Uppvärmning	1 777 202	1 607 778
Vatten	507 719	516 442
Sophämtning	302 091	355 461
Summa	3 824 071	3 401 290

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	284 968	250 473
Tomträttsavgålder	2 113 812	2 113 812
Bredband/Kabel-TV	513 805	572 640
Fastighetsskatt	417 557	430 168
Summa	3 330 142	3 367 093

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	44 308	59 792
Övriga förvaltningskostnader	133 601	172 990
Juridiska kostnader	0	22 719
Revisionsarvoden	32 056	29 948
Ekonomisk förvaltning	237 408	230 814
Konsultkostnader	6 719	55 900
Summa	454 092	572 163

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	457 170	445 799
Löner, arbetare	7 500	15 000
Sociala avgifter	96 721	88 438
Summa	561 391	549 237

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE	2024	2023
RESULTATPOSTER		
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 777 031	1 637 700
Övriga räntekostnader	357	280
Summa	1 777 388	1 637 980

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	157 942 531	157 942 531
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	157 942 531	157 942 531
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-43 396 461	-41 530 917
Årets avskrivning	-1 865 544	-1 865 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 262 005	-43 396 461
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	112 680 526	114 546 070
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	209 088 000	209 088 000
Taxeringsvärde mark	257 475 000	257 475 000
Summa	466 563 000	466 563 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 579 625	347 000
Årets inköp	0	2 232 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 579 625	2 579 625
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-71 904	-27 756
Årets avskrivning	-118 572	-44 148
Utgående ackumulerad avskrivning	-190 476	-71 904
Utgående restvärde enligt plan	2 389 149	2 507 721

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	702 338	702 338
Inköp	3 269 575	0
Utgående anskaffningsvärde	3 971 913	702 338
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-611 174	-571 634
Avskrivningar	-39 540	-39 540
Utgående avskrivning	-650 714	-611 174
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 321 199	91 164

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 474	2 249
Skattefordringar	0	26 464
Lager svartsapparater	5 347	57 571
Summa	7 821	86 284

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 471	218 347
Försäkringspremier	355 780	308 972
Tomträtt	528 453	528 453
Bredband	137 918	126 110
Förvaltning	20 739	19 784
Summa	1 231 361	1 201 666

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	2,95 %	8 378 800	10 378 800
Swedbank	2025-02-28	2,97 %	3 640 000	3 640 000
Swedbank	2025-02-25	2,97 %	13 971 800	13 971 800
Swedbank	2025-03-28	2,95 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2025-01-28	3,36 %	4 817 000	4 817 000
Swedbank	2025-03-28	2,95 %	3 420 780	3 628 100
Swedbank	2025-03-28	2,95 %	3 400 000	
Summa			42 628 380	41 435 700
Varav kortfristig del			42 628 380	41 435 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 591 780 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 703	14 617
El	111 717	112 467
Uppvärmning	230 274	251 244
Utgiftsräntor	81 767	114 849
Vatten	43 745	40 853
Löner	0	43 817
Sociala avgifter	0	13 769
Förutbetalda avgifter/hyror	1 078 694	1 073 586
Beräknat revisionsarvode	26 028	20 000
Summa	1 588 928	1 685 202

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsintekning	46 208 000	42 991 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En extraamortering på 1 MSEK gjordes i januari. Från och med februari 2025 höjdes årsavgifterna med 5 %.

Föreningen kommer att begära avdrag för ingående moms på installationen av solcellsanläggningen under 2025, för detta krävs en särskild beräkning som är under framtagande av styrelsen.

Underskrifter

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

Göteborg

Christer Norén
Vice ordförande

Christina Axelson
Styrelseledamot

Johan Bergström
Styrelseledamot

Markus Berglund
Ordförande

Per Magnus Hansson
Kassör

Per-Åke Jansson
Sekreterare

Stig-Olof Eriksson
Styrelseledamot

Bernt Nielsen
Internrevisor

Revisorsringen Sverige AB
Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 22:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signerings · 07.05.2025 09:20

DOCUMENT ID:

HJfRFtugxe

ENVELOPE ID:

rk-WCFT_exx-HJfRFtugxe

DOCUMENT NAME:

Brf Doktor Lindh, 716444-9758 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

⌚ Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ernst Kristian Markus Berglund markus@berglund.mx	Signed Authenticated	07.05.2025 09:28 07.05.2025 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.1
2. PER MAGNUS HANSSON per.magnus.hansson@protonmail.ch	Signed Authenticated	07.05.2025 10:38 07.05.2025 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 169.150.208.203
3. Inger Christina Axelsson christina.axelson@icloud.com	Signed Authenticated	07.05.2025 10:55 07.05.2025 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.22
4. CHRISTER NORÉN christer.h.noren@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 12:06 07.05.2025 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.63
5. Hans Per-Åke Jansson perake.jansson49@icloud.com	Signed Authenticated	07.05.2025 14:12 07.05.2025 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 13.51.72.49
6. Johan Magnus Rajivf Bergström johan.bergstroem@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 19:52 07.05.2025 19:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.89
7. STIG OLOF ERIKSSON stigolof.eriksson64@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 21:16 07.05.2025 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.204.54
8. BERNT NIELSEN bernt.nielsen@telia.com	Signed Authenticated	07.05.2025 21:58 07.05.2025 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.100
9. Kjell Lars-Erik Eriksson kjell.eriksson@revisorsringen.se	Signed Authenticated	07.05.2025 22:48 07.05.2025 22:40	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.225.29

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

RECIPIENT

ACTION* TIMESTAMP (CET)

METHOD DETAILS

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

Brf Doktor Lindh

Organisationsnummer 716444-9758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Doktor Lindh för räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningssåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningssåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen.

Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningsbestämmelser

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Doktor Lindh för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens

ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 22:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2025 09:20

DOCUMENT ID:

HkWfAKY_exe

ENVELOPE ID:

S1eZRKFuxgx-HkWfAKY_exe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Doktor Lindh 2024.pdf

2 pages

⌚ Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Lars-Erik Eriksson kjell.eriksson@revisorsringen.se	Signed Authenticated	07.05.2025 22:40 07.05.2025 22:39	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.225.29

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 för år 2024

Till föreningsstämman 2025
BRF Doktor Lindh
Organisationsnummer 716466-9758

Vid föreningsstämman 2024 utsågs jag till intern revisor. Inför revideringen har jag samrått med den auktoriserade revisorn Kjell Eriksson för att klara ut gränsågången mellan hans och min granskning. Vi konstaterade då att Kjell Eriksson huvudsakligen skall genomföra boksluts- och annan siffergranskning samt förvaltningsrevision medan jag ägnar mig åt hur styrelsen skött sin förvaltning avföreningens löpande verksamhet.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har under 2024 följt föreningens förvaltning genom att ta del av stämmoprotokoll för år 2024 samt av samtliga styrelseprotokoll – med bilagor – sedan januari 2024.

Vid dessa genomgångar har jag särskilt noterat protokollens uppgifter av ekonomisk karaktär. Jag har ställt frågor till styrelsen om huruvida havda eller planerade kostnader följer budget och om dessa i förekommande fall är i överensstämmelse med underhållsplansen.

Jag har särskilt frågat om det gångna årets mest omfattande projekt (Nytt passersystem, Porttelefon, solceller, Styrning av värmesystem) samt förberedelser för kommande projekt (Speciellt uppgradering av belysning). Jag har fått svar som alla har varit förklarande och tillfredsställande.

Jag har vidare jämfört årsresultatet med gällande budget och funnit en tillfredsställande samstämmighet. Den 5%-iga höjningen av avgiften, gällande fr.o.m. februari 2025, finner jag rimlig utifrån den ovissa situation som råder avseende ekonomin i stort.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Jag har genomfört revisionen för att med tillräcklig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning enligt god revisionssed i Sverige.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, datum enligt elektronisk signering

.....
Bernt Nielsen/Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 09:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signing · 07.05.2025 09:20

DOCUMENT ID:

rJmGRYKdgge

ENVELOPE ID:

SJzbCKYuxlg-rJmGRYKdgge

DOCUMENT NAME:

Dr Lindh Revisionsberättelse Internrevisor 2024.pdf

1 page

⌚ Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BERNT NIELSEN bernt.nielsen@telia.com	Signed Authenticated	08.05.2025 09:41 08.05.2025 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 91.195.154.82

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