

Årsredovisning
för
Brf Doktor Lindh
716444-9758

Räkenskapsåret
2020

Styrelsen för Brf Doktor Lindh får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är 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 årsavgifterna. 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 genomgått SBC Boendeindikator och lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får stämpeln ”SBC Godkänd”. Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 1991-10-24 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-08.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Gunnar Jonsson	styrelseledamot, ordförande
Christer Norén	styrelseledamot, vice ordförande
Kent Asp	styrelseledamot, kassör
Per-Åke Jansson	styrelseledamot, sekreterare
Hans Ragneskog	styrelseledamot
Stig-Olof Eriksson	styrelseledamot
Markus Berglund	styrelseledamot
Krishan Kent	styrelsesuppleant
Johan Bergström	styrelsesuppleant
Christina Axelsson	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 15 protokollförda ordinarie styrelsemöten under året.

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

Revisorer

Marianne Stakeberg	ordinarie internrevisor
Lars Bengtsson	intern revisorssuppleant
Kjell Eriksson, Revisorsringen Sverige AB	ordinarie extern revisor

Valberedning

Gunilla Rehn	sammankallande
Staffan Björck	
Lars Bengtsson	
Kerstin Hinnerson	

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Föreningen förvärvade 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 är upplåtna med tomträtt och föreningen innehar sedan 1992 tomträtterna till fastigheterna. Fastigheterna bebyggdes 1959-1962 och består av 4 flerbostadshus i 8 våningar. Föreningen upplåter 231 lägenheter med bostadsrätt.

Byggnadernas sammanlagda bostadsarea utgör 17 962 m² fördelade :

Bostadsrätter	17 272 m ²
Hysesrätt SGS	690 m ²

Lokalarean utgör 2.633 m².

Lokalarean omfattar kallgarage för disponering av föreningens boende på 2 337 m² samt 7 st lagerlokaler på 99 m². Lokalytan som tidigare disponerades av SDN har byggts till fyra lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rok	117
2 rok	2
4 rok	28
5 rok	56
>5 rok	28

Gemensamhetsanläggningar

I fastigheten finns nedanstående gemensamhetsanläggningar

33 uthyrda varmförråd	hus 1
Gym och vävstuga	hus 1
Gästlägenhet	hus 3
Konferensrum och arkiv	hus 3
Gemensamhetslokal inkl café	hus 3
Hobbylokal	hus 6
101 garageplatser	
36 p-platser	
18 besöksplatser, varav 1 st till Sundlfeet	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2020 och avsättningarna till underhållsfonden föreslås motsvara den reviderade planen för 20 år.

Föreningens ekonomi

Tomträtt

Avtalet för tomträtt och avgäld gällde t.o.m december 2019. Nytt 10-årigt tomträttsavtal har ingåtts från 2019-12-15. Den nya tomträttsavgälden utgör 2.113.812 kr/år.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2020	2019
Ingående kassasaldo	5 226 223	2 768 926
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	12 458 363	12 395 626
Upplåtelse av bostadsrätt	10 445 000	2 224 560
Förändring kortfristiga skulder	0	1 743 885
	22 903 363	16 364 071
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	11 002 160	9 033 241
Räntekostnader/finansiella kostnader	562 953	484 423
Anskaffning anläggningstillgång	1 865 595	4 051 996
Förändring kortfristiga fordringar	151 695	129 794
Förändring kortfristiga skulder	2 176 715	0
Amortering av föreningens lån	2 207 320	207 320
	17 966 438	13 906 774
Årets kassaförändring	4 936 925	2 457 297
Utgående kassasaldo	10 163 148	5 226 223

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

- Relining av avloppsledningar i bottenplattor hus 1, 3, 4
- Relining av servisledningar för avlopp från hus 3
- Nya lägenheter i SDN:s lokaler i hus 1
- Fönster till vävstuga
- Utöka arean för gymmet
- Renovering av hobbyrum
- Diverse lednings- och dräneringsarbeten vid hus 3

Verksamhet kommande året

OVK och rensning av ventilationskanaler (Uppskjutet pga. Covid 19)
Renovering trappa till garage
Byte ståldörr cykelrum hus 4
Installation för laddning elbilar
Byte passersystem
Byte porttelefon
Diverse målningsarbeten

Medlemsinformation

Föreningens 231 bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 408 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 383.

Under året har 31 överlåtelse samt 4 upplåtelser ägt rum inom föreningen.

Styrelsen har beviljat åtta andrahandsuthyrningar.

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

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tot intäkter) Tkr	12 458	12 396	11 745	11 491
Resultat efter finansiella poster Tkr	-1 001	1 063	-6 647	-216
Soliditet %	63,50	58,52	58,13	62,87
Genomsnittlig årsavgift/m ² kr	576	578	545	519
Lån/m ² bostadsyta kr	2 501	2 632	2 643	2 376
Genomsnittlig skuldränta %	1,24	1,02	0,90	1,55
Elkostnad /m ² bostadsyta kr	51	48	47	48
Värmekostnad /m ² bostadsyta kr	70	72	79	74

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 966 059	16 497 311	0	-3 413 594	1 063 275	74 113 051
Upplåtelse bostadsrätter	642 370	9 802 630				10 445 000
Disposition av föreg års resultat:				169 439	-169 439	0
Avsättning till underhållsfond			1 860 000		-1 860 000	0
Uttag ur underhållsfond			-966 164		966 164	0
Årets resultat					-1 000 949	-1 000 949
Belopp vid årets utgång	60 608 429	26 299 941	893 836	-3 244 155	-1 000 949	83 557 102

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 244 155
årets förlust	-1 000 949
	-4 245 104

behandlas så att	
till underhållsfond avsätts enligt underhållsplan	1 860 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-1 784 325
i ny räkning överföres	-4 320 779
	-4 245 104

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	11 529 030	11 434 464
Övriga rörelseintäkter	3	929 332	961 162
Summa rörelseintäkter		12 458 362	12 395 626
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-7 110 503	-5 128 404
Driftskostnader	5	-2 778 067	-2 794 142
Förvaltningskostnader	6	-622 954	-631 738
Personalkostnader	7	-490 634	-478 958
Avskrivningar		-1 894 200	-1 814 686
Summa rörelsekostnader		-12 896 358	-10 847 928
Rörelseresultat		-437 996	1 547 698
Finansiella poster			
Räntekostnader		-562 953	-484 423
Summa finansiella poster		-562 953	-484 423
Resultat efter finansiella poster		-1 000 949	1 063 275
Resultat före skatt		-1 000 949	1 063 275
Årets resultat		-1 000 949	1 063 275

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 12	119 948 787	115 878 377
Maskiner och inventarier	9	309 081	356 100
Pågående nyanläggningar	10	0	4 051 996
Summa materiella anläggningstillgångar		120 257 868	120 286 473
Summa anläggningstillgångar		120 257 868	120 286 473
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	65 153
Övriga fordringar		238 174	93 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 053 040	981 211
Summa kortfristiga fordringar		1 291 214	1 139 519
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 163 148	5 226 223
Summa kassa och bank		10 163 148	5 226 223
Summa omsättningstillgångar		11 454 362	6 365 742
SUMMA TILLGÅNGAR		131 712 230	126 652 215

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 608 429	59 966 059
Upplåtelseavgifter		26 299 941	16 497 311
Fond för yttre underhåll		893 836	0
Summa bundet eget kapital		87 802 206	76 463 370
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 244 155	-3 413 594
Årets resultat		-1 000 949	1 063 275
Summa fritt eget kapital		-4 245 104	-2 350 319
Summa eget kapital		83 557 102	74 113 051
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11, 12	0	47 057 660
Summa långfristiga skulder		0	47 057 660
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	11	45 057 660	207 320
Leverantörsskulder		1 461 159	3 664 861
Övriga skulder		129 634	204 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 506 675	1 404 544
Summa kortfristiga skulder		48 155 128	5 481 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 712 230	126 652 215

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markarbeten	50 år
Balkonger	70 år
Maskiner och inventarier	10-20 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter medlemmar	9 918 922	9 867 917
Hyresintäkter lokaler	849 807	774 824
Hyresintäkter bostäder	0	23 514
Hyresintäkter garage och parkering	681 053	686 729
Intäkter bredband	79 248	81 480
	11 529 030	11 434 464

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	22 418	27 840
Pantsättningsavgifter	17 902	13 395
Avgift andrahandsupplåtelser	34 175	56 133
Elförbrukning medlemmar	605 186	562 781
Intäkt P-automater	121 030	107 381
Ersättningar, vidarefaktureringar, gym, bastu mm	128 621	193 631
	929 332	961 161

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsbeskattning	379 049	367 037
Fastighetsförsäkringar	205 074	199 943
Tomträttsavgäld	2 113 812	598 766
Reparation fastighet	1 036 000	1 321 620
Underhåll fastighet	1 784 325	966 164
Fastighetsskötsel och -städning	735 319	829 343
Snöröjning och väghållning	79 685	68 291
TV/Bredband	777 240	777 240
	7 110 504	5 128 404

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Elnät och elförbrukning	912 087	866 200
Uppvärmning	1 262 749	1 284 968
Vatten och avlopp	433 050	370 063
Avfallshantering	170 181	272 911
	2 778 067	2 794 142

Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Datakommunikation/Web	12 039	0
Lämnade ersättningar	2 000	117 763
Revisionskostnader	18 125	13 000
Ekonomisk förvaltning	255 047	267 357
Konsultarvoden	251 211	117 661
Föreningsavgifter	10 470	10 270
Administrativa kostnader	74 063	105 687
	622 955	631 738

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	424 740	402 440
Sociala kostnader	65 894	76 518
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	490 634	478 958

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 797 096	150 797 096
Nybyggnation	5 917 591	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 714 687	150 797 096
Ingående avskrivningar	-34 918 719	-33 162 578
Årets avskrivningar	-1 847 181	-1 756 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 765 900	-34 918 719
Utgående redovisat värde	119 948 787	115 878 377
Taxeringsvärden byggnader	188 187 000	188 187 000
Taxeringsvärden mark	241 708 000	241 708 000
	429 895 000	429 895 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 237 877	2 237 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 237 877	2 237 877
Ingående avskrivningar	-1 881 777	-1 823 232
Årets avskrivningar	-47 019	-58 545
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 928 796	-1 881 777
Utgående redovisat värde	309 081	356 100

Not 10 Pågående ny- och ombyggnationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående upparbetat	4 051 996	0
Årest anskaffningsvärde	1 865 595	4 051 996
Omfört mot byggnader	-5 917 591	0
	0	4 051 996

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,003	90 dgr	10 378 800	10 378 800
Swedbank Hypotek	1,007	90 dgr	3 640 000	3 640 000
Swedbank Hypotek	1,007	90 dgr	13 971 800	13 971 800
Swedbank Hypotek	0,976	90 dgr	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	0,912	90 dgr	4 817 000	4 817 000
Swedbank Hypotek	0,714	90 dgr	4 250 060	4 457 380
Swedbank Hypotek	0,921	90 dgr	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek				2 000 000
			45 057 660	47 264 980
Kortfristig del av långfristig skuld			45 057 660	2 207 320
Amortering åren 1-5			1 036 600	
Amortering efter år 5			44 021 060	

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras enligt gällande regelverk, som kortfristig skuld även om finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	45 525 000	47 475 000
	45 525 000	47 475 000

Pantbrev i ägarararkivet 1.950.000 (Guldheden 67:1)

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	25 655	29 104
Förutbetalda avgifter och hyror	928 944	877 702
Upplupen elkostnad	108 869	97 182
Upplupen värmekostnad	204 707	185 196
Upplupen kostnad VA och avfallshantering	70 472	70 907
Revisionsarvode	13 625	13 000
Förvaltningsarvode	154 403	119 527
Övriga upplupna kostnader		11 926
	1 506 675	1 404 544

Göteborg den 30 april 2021

Gunnar Jonsson

Christer Norén

Kent Asp

Per-Åke Jansson

Hans Ragneskog

Markus Berglund

Stig-Olof Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats
den maj 2021

Min revisionsberättelse har lämnats
den maj 2021

Marianne Stakeberg
Revisor

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor