

Årsredovisning

för

Brf Doktor Lindh

716444-9758

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Doktor Lindh får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 underhållsplans.

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

Bostadsrättsföreningen har 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 2016-09-05.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-08.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Christer Norén	ledamot, ordförande
Hans Ragneskog	ledamot, vice ordförande
Marianne Stakeberg	ledamot, kassör
Gunnar Jonsson	ledamot, sekreterare
Marie Hedberg	ledamot
Stig-Olof Eriksson	ledamot
Tobias Måansson	ledamot
Nina Romanus	suppleant
Karl Hylander	suppleant
Ebba Tapper	suppleant

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

Föreningens styrelse har hållit 13 protokollförra ordinarie styrelsemöten under året. Extra föreningsstämma avhölls 2016-03-16.

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

Brust
GJ AHS
H

Revisorer

Erik Olsson
Lars Bengtsson
Kjell Eriksson, Revisorsringen Sverige AB

ordinarie internrevisor
intern revisorssuppleant
ordinarie extern revisor

Valberedning

Staffan Björck
Gunilla Rehn
Margaretha Övergaard
Lars Bengtsson

sammankallande

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 tomrätt och föreningen innehar sedan 1992 tomrätterna till fastigheterna. Fastigheterna bebyggdes 1959-1962 och består av 4 flerbostadshus i 8 våningar. Föreningen upplåter 226 lägenheter med bostadsrätt.

Byggnadernas sammanlagda bostadsarea utgör 17.961 m² fördelade :

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

Lokalarean utgör 2.633 m².

Lokalarean omfattar kallgarage för disponering av föreningens boende på 2 337 m², vårdhemsverksamhet SDN på 197 m² samt 7 st lagerlokaler på 99 m².

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar 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 uthynda varmförråd	hus 1
Gym och vävstuga	hus 1
Bastu	hus 3
Gästlägenhet	hus 3
Konferensrum och arkiv	hus 3
Gemensamhetslokal inkl café	hus 6
Hobbylokal	hus 6
101 uthynda garageplatser	
36 uthynda p-platser, varav 1st till Sunfleet	
18 besöksplatser	

PM
JL MTT RÖ
RE GT ÅHS

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2016 och avsättningarna till underhållsfonden föreslås motsvara den reviderade planen för 20 år.

Föreningens ekonomi

Tomträtt

Avtalet för tomträtt och avgäld gäller t.o.m december 2019. Nytt tomträtsavtal 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 årsavgifterna. Exakt hur stor höjningen blir för kommande år, tas upp vid varje budgettillfälle.

Föreningen ser även över möjligheten att frigöra ytor för eventuella framtida ombyggnation till bostadsrätter.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2016	2015
Ingående kassasaldo	1 147 049	6 884 801
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	11 035 931	10 829 517
Finansiella intäkter	1 822	5 966
Upplåtelse av bostadsrätt	4 290 058	0
Ny belåning	14 000 000	5 000 000
Förändring långfristiga fordringar	0	216 828
Förändring kortfristiga fordringar	0	152 381
Förändring kortfristiga skulder	0	1 363 761
	29 327 811	17 568 453
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	22 244 595	7 907 010
Räntekostnader/finansiella kostnader	817 480	532 118
Anskaffning anläggningstillgång	513 956	14 867 077
Förändring kortfristiga fordringar	199 868	0
Förändring kortfristiga skulder	1 364 375	0
Amortering av föreningens lån	2 103 660	0
	27 243 934	23 306 205
Årets kassaförändring	2 083 877	- 5 737 752
Utgående kassasaldo	3 230 926	1 147 049

Förvaltning

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

*AS MTT
GJ JWA
R*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

- Ny värmekulvert
- Balkongrenoveringen och -uppförstoringen är slutförd
- Ny belysning i trapphusen
- Fotbollsplanen har fräschats upp
- Utemöblerna har renoverats samt målats
- Garaget har försetts med nya utrymningsdörrar
- Tvätt av fasader
- Renovering och försäljning av två hyreslägenheter

Verksamhet under kommande året

- Amortering av lån 2 MKr
- Påbörjat undersökning samt besiktning av garage för bestämning av framtida renoveringsbehov.
- Påbörja byte av termostatventiler.
- Upphandla diverse målningsarbeten samt byte av till- och frånluftsfläktar.
- Byte av rökluckor på vindarna.

Medlemsinformation

Föreningens 226 bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 369 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 353.

Under året har 23 överlåtelser samt 2 upplåtelser ägt rum inom föreningen.
Styrelsen har beviljat 15 andrahandsuthyrningar.

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

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning Tkr	11 036	10 752	10 729	10 748
Resultat efter finansiella poster				
Tkr	-13 863	812	-836	-122
Soliditet %	62,16	70,34	73,99	74,79
Genomsnittlig årsavgift/m ² kr	494	494	494	475
Bokfört värde/m ² bostadsyta kr	6 725	5 895	5 979	6 113
Lån/m ² bostadsyta kr	2 499	1 837	1 558	1 558
Genomsnittlig skuldränta %	1,56	1,62	2,40	2,96
Fastighetens belåningsgrad %	37	31	26	25
Elkostnad /m ² bostadsyta kr	49	55	60	59
Värmekostnad /m ² bostadsyta kr	75	71	68	71

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

om
Löp. Brk. Mtt
Kb. GJ. Mja

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttrre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 560 863	10 387 889	16 333 050	167 323	812 286	87 261 411
Upplåtelse bostadsrätter	271 509	4 018 548				4 290 057
Disposition av föregående års resultat:			374 494	437 792	-812 286	0
Årets resultat					-13 863 424	-13 863 424
Belopp vid årets utgång	59 832 372	14 406 437	16 707 544	605 115	-13 863 424	77 688 044

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	605 114
årets förlust	-13 863 424
	-13 258 310

behandlas så att	
till underhållsfond avsätts enligt underhållsplan	1 860 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-14 705 503
i ny räkning överföres	-412 807
	-13 258 310

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

*20 Beratt
18 G Aks*

Resultaträkning

Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Rörelseintäkter

Årsavgifter och hyresintäkter	2	10 652 343	10 412 167
Övriga rörelseintäkter	3	383 588	339 469
Summa rörelseintäkter		11 035 931	10 751 636

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	4	-17 772 385	-3 516 407
Driftskostnader	5	-3 421 675	-3 408 997
Förvaltningskostnader	6	-586 990	-560 332
Personalkostnader	7	-463 544	-421 274
Avskrivningar		-1 839 103	-1 584 069
Summa rörelsekostnader		-24 083 697	-9 491 079
Rörelseresultat		-13 047 766	1 260 557

Finansiella poster

Ränteintäkter		1 822	5 966
Räntekostnader		-817 480	-532 118
Summa finansiella poster		-815 658	-526 152
Resultat efter finansiella poster		-13 863 424	734 405

Resultat före skatt

-13 863 424 734 405

Skatter

Skatt på årets resultat		0	77 881
Årets resultat		-13 863 424	812 286

on
so värmt
p G Anders

Balansräkning

Not 2016-12-31 2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	120 785 926	105 885 127
Maskiner och inventarier	9	166 831	146 053
Pågående nyanläggningar	10	0	16 246 724
Summa materiella anläggningstillgångar		120 952 757	122 277 904

Summa anläggningstillgångar **120 952 757** **122 277 904**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	19 675	12 010
Övriga fordringar	503 084	311 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	265 274	264 343
Summa kortfristiga fordringar	788 033	588 165

Kassa och bank

Kassa och bank	3 230 926	1 147 049
Summa kassa och bank	3 230 926	1 147 049
Summa omsättningstillgångar	4 018 959	1 735 214

SUMMA TILLGÅNGAR **124 971 716** **124 013 118**

MT
JL
C
L

Balansräkning

Not 2016-12-31 2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	59 832 372	59 560 863
Upplåtelseavgifter	14 406 438	10 387 890
Fond för yttre underhåll	16 707 544	16 333 050
Summa bundet eget kapital	90 946 354	86 281 803

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	605 114	167 323
Årets resultat	-13 863 424	812 286
Summa fritt eget kapital	-13 258 310	979 609
Summa eget kapital	77 688 044	87 261 412

Långfristiga skulder

Fastighetslån	11, 12	42 679 620	32 990 600
Summa långfristiga skulder		42 679 620	32 990 600

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån	11	2 207 320	0
Leverantörsskulder		826 637	2 150 596
Övriga skulder		199 541	280 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 370 554	1 329 884
Summa kortfristiga skulder		4 604 052	3 761 105

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

124 971 716 124 013 117

*John
Ko Värtan
KB GJ M C*

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
Balkonger	70 år
Maskiner och inventarier	10-20 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2016	2015
Årsavgifter	8 494 914	8 482 411
Hyresintäkter lokaler	938 928	886 239
Hyresintäkter bostäder	23 484	23 481
Hyresintäkter garage och parkering	556 683	515 603
Intäkter bredband	34 004	36 904
Fakturerade elkostnader medlemmar	604 330	467 529
	10 652 343	10 412 167

Not 3 Övriga intäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgifter	15 524	7 778
Pantsättningsavgifter	12 420	14 228
Försäkringsersättningar	0	102 030
Intäkt SDN	0	6 108
Intäkt P-automater	91 553	98 544
Ersättningar, vidarefaktureringar, gym, bastu mm	264 091	110 781
	383 588	339 469

HO DU MT
RE SJ MC

Not 4 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsbeskattning	356 878	356 153
Fastighetsförsäkringar	188 052	188 217
Tomrättsavgåld	528 300	528 300
Reparation fastighet	1 296 006	1 391 677
Underhåll fastighet	14 705 503	357 506
Fastighetsskötsel och -städning	649 901	640 568
Snöröjning och väghållning	47 745	47 748
Bevakningskostnader	0	6 238
	17 772 385	3 516 407

Not 5 Driftskostnader

	2016	2015
El	878 039	981 910
Uppvärmning	1 343 663	1 271 309
Vatten och avlopp	449 449	435 474
Avfallshantering	280 209	246 435
Kabel-TV/Bredband	470 315	473 869
	3 421 675	3 408 997

Not 6 Förvaltningskostnader

	2016	2015
Datakommunikation/Web	19 275	2 175
Revisionskostnader	17 375	16 500
Ekonomisk förvaltning	242 610	254 686
Konsultarvoden	219 832	186 656
Föreningsavgifter	6 000	8 000
Administrativa kostnader	81 898	92 315
	586 990	560 332

Not 7 Personalkostnader

	2016	2015
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	380 889	361 521
Sociala kostnader	82 655	59 753
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	463 544	421 274

✓

HO
DK
ST
MC
M
KE

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 800 096	133 800 096
Inköp	16 650 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 450 096	133 800 096
Ingående avskrivningar	-27 914 969	-26 403 625
Årets avskrivningar	-1 749 201	-1 511 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 664 170	-27 914 969
Utgående redovisat värde	120 785 926	105 885 127
Taxeringsvärden byggnader	163 771 000	144 916 000
Taxeringsvärden mark	143 626 000	98 986 000
307 397 000	243 902 000	

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 979 018	1 921 396
Inköp	110 680	57 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 089 698	1 979 018
Ingående avskrivningar	-1 832 965	-1 760 240
Årets avskrivningar	-89 902	-72 725
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 922 867	-1 832 965
Utgående redovisat värde	166 831	146 053

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 246 724	1 437 269
Årets anskaffningsvärde	403 276	14 809 455
Omklassificerat mot byggnader	-16 650 000	0
0	16 246 724	

Fr. D. M. H.
Fr. G. M. C.

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	1,67	2017-12-20	10 378 800	10 378 800
Swedbank Hypotek	1,69	2017-11-24	3 640 000	3 640 000
Swedbank Hypotek	1,69	2017-11-24	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	
Swedbank Hypotek	1,28	2019-03-25	5 079 340	
Swedbank Investeringslån			2 000 000	
			44 886 940	32 990 600
Kortfristig del av långfristig skuld			2 207 320	0
Amortering åren 2-5			829 280	
Amortering efter år 5			41 850 340	

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsintekning	42 991 000	37 808 000
	42 991 000	37 808 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupet arvode inklusive sociala avgifter	13 142	0
Upplupna räntekostnader	71 987	54 283
Förutbetalda avgifter och hyror	861 718	693 106
Upplupen elkostnad	83 965	89 199
Upplupen värmekostnad	177 022	168 433
Upplupen kostnad VA	79 906	104 785
Revisionsarvode	16 500	15 625
Förvaltningsarvode	62 500	58 313
Göteborgs Stad/tomträttsavgäld	0	132 075
Övriga upplupna kostnader	3 814	14 067
	1 370 554	1 329 886

*Brf Doktor Lindh
Org.nr 716444-9758
12 (13)*

Göteborg den 28 april 2017



Christer Norén



Marianne Stakeberg



Hans Ragneskog



Tobias Måansson



Gunnar Jonsson



Marie Hedberg



Stig-Olof Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2017



Erik Olsson
Revisor



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

