

Årsredovisning
för
Brf Doktor Lindh
716444-9758

Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för Brf Doktor Lindh får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018-05-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Gunnar Jonsson	styrelseledamot, ordförande
Christer Norén	styrelseledamot, vice ordförande
Kent Asp	styrelseledamot, kassör
Nina Romanus	styrelseledamot, sekreterare
Hans Ragneskog	styrelseledamot
Stig-Olof Eriksson	styrelseledamot
Marie Hedberg	styrelseledamot
Karin Brännström	styrelsesuppleant
Johan Bergström	styrelsesuppleant
Markus Berglund	styrelsesuppleant

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

Föreningens styrelse har hållit 12 protokollförda ordinarie styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar 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 Björck	
Margaretha Övergaard	
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 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 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

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rok	116
4 rok	28
5 rok	57
>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 2018 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 10-årigt tomträttsavtal har ingåtts från 2019-12-15. Den nya tomträttsavgälden utgör 2.113.812 kr/år.

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

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2018	2017
Ingående kassasaldo	3 207 118	3 230 926
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	11 745 400	11 491 095
Finansiella intäkter	494	118
Ny belåning	5 000 000	0
Förändring kortfristiga skulder	452 257	681 311
	17 198 151	12 172 524
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	16 087 540	9 240 881
Räntekostnader/finansiella kostnader	475 447	661 744
Anskaffning anläggningstillgång	730 730	0
Förändring kortfristiga fordringar	135 306	86 387
Amortering av föreningens lån	207 320	2 207 320
	17 636 342	12 196 332
Årets kassaförändring	- 438 192	- 23 808
Utgående kassasaldo	2 768 926	3 207 118

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

- Renovering av garage
- Byte av radiatorventiler i hus 3 och 6
- Torkskåp installerat i hus 1 och hus 6
- Framtagning av underlag för relining av bottenplatta i hus 6
- Nyplantering av rabatter vid hus 3 och hus 4
- Byte till LED lampor i korridorer och entréer
- Byte till LED belysning i garage i samband med renovering
- Gymmet har uppgraderats med roddmaskin och ljudisolering har förbättrats.
- Fönster i vardagsrum i hus 6 har åtgärdats mot läckage
- Hemsidan har flyttats från Tele2 till ny plattform
- Planering för nya lägenheter i SDNs lokaler har påbörjats
- Hjärtstartare har inköpts och placerats i hus 4
- Lagning och polering av entrégolv
- Nyteckning av 10-årigt avtal avseende tomträttsavgäld
- Upptagning 5 Mkr i nya lån för finansiering av garageunderhåll

Verksamhet kommande året

- Fällbara stolar i alla entréer
- Relining av bottenplattor hus 6
- Projektering och utförande av relining av bottenplattor i övriga hus
- Byte av dörrar vissa cykelrum och soprum
- Projektering och byggande av nya lägenheter i SDN:s lokaler i hus 1

Medlemsinformation

Föreningens 226 bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 377 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 375.

Under året har 21 överlåtelse ägt rum inom föreningen.
Styrelsen har beviljat 12 andrahandsuthyrningar.

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

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tot intäkter) Tkr	11 745	11 491	11 036	10 752
Resultat efter finansiella poster Tkr	-6 647	-216	-13 863	812
Soliditet %	58,13	62,87	62,16	70,34
Genomsnittlig årsavgift/m ² kr	545	519	494	494
Lån/m ² bostadsyta kr	2 643	2 376	2 499	1 837
Genomsnittlig skuldränta %	0,90	1,55	1,56	1,62
Elkostnad /m ² bostadsyta kr	47	48	49	55
Värmekostnad /m ² bostadsyta kr	79	74	75	71

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	59 832 372	14 406 438	3 862 041	-412 807	-216 129	77 471 915
Disposition av föregående års resultat:				-356 409	356 409	0
Avsättning till underhållsfond			1 860 000		-1 860 000	0
Uttag ur underhållsfond			-1 719 720		1 719 720	0
Årets resultat					-6 646 700	-6 646 700
Belopp vid årets utgång	59 832 372	14 406 438	4 002 321	-769 216	-6 646 700	70 825 215

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-769 216
årets förlust	-6 646 700
	-7 415 916

behandlas så att	
till underhållsfond avsätts enligt underhållsplan	1 860 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-5 862 321
i ny räkning överföres	-3 413 595
	-7 415 916

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	11 473 263	11 076 678
Övriga rörelseintäkter	3	272 136	414 417
Summa rörelseintäkter		11 745 399	11 491 095
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-11 476 002	-4 773 403
Driftskostnader	5	-3 682 955	-3 500 389
Förvaltningskostnader	6	-446 727	-511 228
Personalkostnader	7	-481 855	-455 861
Avskrivningar		-1 829 607	-1 804 717
Summa rörelsekostnader		-17 917 146	-11 045 598
Rörelseresultat		-6 171 747	445 497
Finansiella poster			
Ränteintäkter		494	118
Räntekostnader		-475 447	-661 744
Summa finansiella poster		-474 953	-661 626
Resultat efter finansiella poster		-6 646 700	-216 129
Resultat före skatt		-6 646 700	-216 129
Årets resultat		-6 646 700	-216 129

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	117 634 518	119 036 725
Maskiner och inventarier	9	414 645	111 315
Summa materiella anläggningstillgångar		118 049 163	119 148 040
Summa anläggningstillgångar		118 049 163	119 148 040
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 824	10 853
Övriga fordringar		419 678	318 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		575 224	544 737
Summa kortfristiga fordringar		1 009 726	874 420
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 768 926	3 207 118
Summa kassa och bank		2 768 926	3 207 118
Summa omsättningstillgångar		3 778 652	4 081 538
SUMMA TILLGÅNGAR		121 827 815	123 229 578

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 832 372	59 832 372
Upplåtelseavgifter		14 406 438	14 406 438
Fond för yttre underhåll		4 002 321	3 862 041
Summa bundet eget kapital		78 241 131	78 100 851
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-769 216	-412 807
Årets resultat		-6 646 700	-216 129
Summa fritt eget kapital		-7 415 916	-628 936
Summa eget kapital		70 825 215	77 471 915
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10, 11	47 264 980	42 472 300
Summa långfristiga skulder		47 264 980	42 472 300
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	10	207 320	207 320
Leverantörsskulder		1 851 904	1 380 817
Övriga skulder		217 741	265 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 460 654	1 432 141
Summa kortfristiga skulder		3 737 619	3 285 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 827 814	123 229 578

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

	2018	2017
Årsavgifter medlemmar	9 397 825	8 967 678
Hyresintäkter lokaler	848 723	949 007
Hyresintäkter bostäder	42 660	38 532
Hyresintäkter garage och parkering	553 962	588 681
Intäkter bredband	84 144	78 036
Fakturerade elkostnader medlemmar	545 949	454 744
	11 473 263	11 076 678

Not 3 Övriga intäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgifter	18 136	15 644
Pantsättningsavgifter	12 656	18 706
Avgift andrahandsupplåtelser	83 302	57 400
Försäkringsersättningar	0	53 412
Intäkt P-automater	95 810	111 291
Ersättningar, vidarefaktureringar, gym, bastu mm	62 232	157 964
	272 136	414 417

Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsbeskattning	356 157	334 415
Fastighetsförsäkringar	172 594	163 714
Tomträttsavgäld	528 300	528 300
Reparation fastighet	1 381 366	1 319 866
Underhåll fastighet	8 262 208	1 719 720
Fastighetsskötsel och -städning	750 218	666 645
Snöröjning och väghållning	25 158	40 744
	11 476 001	4 773 404

Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
Elnät och elförbrukning	848 509	868 252
Uppvärmning	1 427 432	1 327 768
Vatten och avlopp	359 480	341 610
Avfallshantering	270 052	263 818
Kabel-Tv/Bredband	777 482	698 941
	3 682 955	3 500 389

Not 6 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Datakommunikation/Web	3 000	21 430
Revisionskostnader	13 250	16 875
Ekonomisk förvaltning	235 049	231 156
Konsultarvoden	44 594	132 920
Föreningsavgifter	8 000	8 000
Administrativa kostnader	142 834	100 847
	446 727	511 228

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	394 947	376 132
Sociala kostnader	86 908	79 729
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	481 855	455 861

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 450 096	150 450 096
Inköp	347 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 797 096	150 450 096
Ingående avskrivningar	-31 413 371	-29 664 170
Årets avskrivningar	-1 749 207	-1 749 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 162 578	-31 413 371
Utgående redovisat värde	117 634 518	119 036 725
Taxeringsvärden byggnader	163 771 000	163 771 000
Taxeringsvärden mark	143 626 000	143 626 000
	307 397 000	307 397 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 089 698	2 089 698
Inköp	383 730	0
Försäljningar/utrangeringar	-235 551	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 237 877	2 089 698
Ingående avskrivningar	-1 978 383	-1 922 867
Försäljningar/utrangeringar	235 551	0
Årets avskrivningar	-80 400	-55 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 823 232	-1 978 383
Utgående redovisat värde	414 645	111 315

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,09	90 dgr	10 378 800	10 378 800
Swedbank Hypotek	1,037	90 dgr	3 640 000	3 640 000
Swedbank Hypotek	1,037	90 dgr	13 971 800	13 971 800
Swedbank Hypotek	1,063	90 dgr	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	0,882	90 dgr	4 817 000	4 817 000
Swedbank Hypotek	0,794	90 dgr	4 664 700	4 872 020
Swedbank Hypotek	1,008	90 dgr	3 000 000	
Swedbank Hypotek	1,00	2020-12-22	2 000 000	
			47 472 300	42 679 620
Kortfristig del av långfristig skuld			207 320	2 207 320
Amortering åren 2-5			829 280	
Amortering efter år 5			46 435 700	

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	47 475 000	42 991 000
	47 475 000	42 991 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	28 795	47 189
Förutbetalda avgifter och hyror	881 280	932 108
Upplupen elkostnad	84 658	83 433
Upplupen värmekostnad	201 873	204 421
Upplupen kostnad VA och avfallshantering	90 921	73 009
Revisionsarvode	12 875	16 500
Förvaltningsarvode	131 096	72 500
Övriga upplupna kostnader	29 156	2 981
	1 460 654	1 432 141

Göteborg den april 2019

Gunnar Jonsson

Christer Norén

Kent Asp

Nina Romanus

Hans Ragneskog

Marie Hedberg

Stig-Olof Eriksson

Min revisionsberättelse har avlämnats / 2019

Min revisionsberättelse har avlämnats / 2019

Erik Olsson
Revisor

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor