

Brf Doktor Lindh

Org.nr. 716444-9758

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2010-01-01--2010-12-31

Sid 1-5

Sid 6

Sid 7-8

Sid 9-12

Sid 13

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Tilläggsupplysningar

Underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Doktor Lindh får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1991-10-24 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2007-01-09.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-08-06.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2010-05-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tommy Åberg	<i>ledamot, ordförande</i>
Ulf Johansson	<i>ledamot, vice ordförande</i>
Lars Brink	<i>ledamot, sekreterare</i>
Ulf Kassmyr	<i>ledamot, kassör</i>
Kerstin Hinnerson	<i>ledamot</i>
Marianne Stakeberg	<i>ledamot</i>
Christer Norén	<i>ledamot</i>
Niklas Arvidsson	<i>suppleant</i>
Helena Trappman	<i>suppleant</i>

Extra föreningsstämmor hölls 2010-06-10 och 2010-11-30.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer

Kjell Eriksson, Revisorsringen AB

Erik Olsson (1 år)

Lars Bengtsson

ordinarie revisor, extern

ordinarie revisor, intern

suppleant, intern *AB*

Gemensamhetsanläggningar*I fastigheten finns nedanstående gemensamhetsanläggningar*

25 uthyrda varmförråd	hus 1
Gym, vävstuga och målningsateljé	hus 1
Bastu inkl relaxavdelning	hus 3
Konferensrum och arkiv	hus 3
1 uthyrda varmförråd	hus 4
Hobbylokal	hus 6
Gemensamhetslokal inkl café,	
101 uthyrda garageplatser	
35 uthyrda p-platser	
19 besöksplatser	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2014. Underhållsplanen uppdaterades januari 2006.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Belysning	2006	cykelrum, MC-park, Pollare V
Korridor-golv	2006	slipning och vaxning
P-platser, garage & p-däck	2006	målning av p-rutor
Säkerhet	2006	utbyggnad APTUS-system
Dränering	2007	4:ans hus
Anl. gångväg med belysning	2007	på västsidan 1:ans hus
Byte dörrar	2007	elrum och elcentral samtliga hus
Nya elmätare	2007	
Borttagning av lekplats	2007	utanför hus 4
Städning av entréer & vån.plan	2007	utlagd på entreprenad v 20
Löpande arbete	2007	med stambytesfrågan
Målning av staket och betong	2008	runt P-däck
Borttagning av träd	2008	öster, norr om parkeringshuset
Omläggning av dränering	2008	runt parkeringshuset
Ombyggnad planteringsbassäng	2008	utanför hus 6
Uppsättning av papperskorgar	2008	utomhus
Ombyggnad träkonstruktioner	2008	framför skyddsrumsdörrar
Utbyte till ståldörrar	2008	vid elcentraler.
Utbyte av två tvättmaskiner	2008	
Entreprenadarbeten	2009	stamreovering påbörjats
Ombyggnad av lägenheter	2009	hyrda av SDN hus nr 1
Renovering 1 st hyreslägenhet	2009	hus nr 3
Partiell renovering av garage	2009	

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Uppsättning av skyddsräcke	2009	norra delen övre P-däck
Lagning av mur vid grillplats	2009	mellan hus nr 4 och nr 6
Inventering av trädbestånd	2009	
Högtryckstvätt av stenparti	2009	framför hus nr 6
Åtgärd av marksättning	2009	utanför soprum hus nr 3
Underhåll av lekplats	2009	
Fortsatt förnyelse maskinpark	2009	tvättstugor

Verksamhet under året som gått

- Tagit bort den stenlagda gången från gatan till lekplatsen.
- Planläggning för genomförande av nytt låssystem.
- Uppdatering av underhållsplan.
- Belysningen på våningsplanen är utbytt till nytt system med känslendetektorer.
- Ny stenmur anlagd vid grovsoprummet.
- Beskrining och avverkning av träd och buskar inom föreningens område påbörjat.
- Brandvarnare inköpta och distribuerade till föreningens medlemmar.
- Ombyggnaden av de utav SDN hyrda lokalerna i hus nr 1 är slutförd.
- Under året har huvuddelen av stamreoveringsprojektet slutförts. För entreprenören för relining av avloppsledningssystemet, Proline, återstår att utföra kompletterande arbeten för de vertikala stammarna, då men till fullo ej uppfyllt de kontraktsmässiga kraven. Färdigställande av entreprenaden för nya vattenledningar har ej kunnat slutföra på stam i hus 1 på grund av tvist med en av de boende här. Arbeten har kunnat genomföras inom den planerade budgeten.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2010.

Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång utgör 480 kr/m².

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Fastighetsskatten slopades 2008 och ersattes av en fastighetsavgift som 2010 var 1 277 kr/lägenhet, alternativt 0,4% av taxeringsvärdet för bostäder om detta är lägre. Lokalerna beskattas med 1% på taxeringsvärdet för lokaler.

KG

Nyckeltal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bokfört värde per m ² bostadsyta kr	6 339	5 887	5 641
Lån per kvm bostadsyta kr	1 627	1 221	1 234
Genomsnittlig skuldränta %	1,52	2,39	3,99
Fastighetens belåningsgrad %	26	21	22
Elkostnad per kvm bostadsyta kr	63	63	62

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

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Revisorsringen Sverige AB.

Teknisk förvaltning : FTE Väst AB

Övriga avtal

Administrationen av parkeringsplatser och förråd har hanterats av Revisorsringen Sverige AB under 2010. Föreningen har bredband, fiberbaserad uppkoppling, via Tele2.

Övrig information**Bredband/ Kabel-TV**

Alla bostadsrätter har tillgång till fritt 100 Mbps bredband och fritt IP-telefonabonnemang. För föreningens hyresgäster debiteras en avgift för dessa tjänster.

I föreningens avgift ingår ett basutbud av 11 st TV-kanaler. Ytterligare 40 st kanaler kan erhållas mot avgift (TV via bredband).

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	-1 025 258,50 kr
Årets resultat	<u>103 712,74 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	-921 545,76 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	630 000,00 kr
Balanseras i ny räkning	-1 551 545,76 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna. *PE*

		2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		8 164 816	8 139 132
Hysesintäkter		877 355	1 321 879
Fakturerad el		553 621	670 447
Övriga intäkter		172 537	197 715
		<u>9 768 329</u>	<u>10 329 173</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Underhållskostnader	Not 1	-1 112 540	-735 697
Fastighetsskatt/-avgift		-364 197	-356 176
Drift- och förbrukningskostnader	Not 2	-3 833 710	-3 617 932
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-1 893 377	-1 889 761
Avskrivningar	Not 5	-2 020 808	-1 376 311
		<u>-9 224 632</u>	<u>-7 975 877</u>
		<u>543 697</u>	<u>2 353 296</u>
Resultat fastighetsförvaltning			
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		2 740	13 939
Räntekostnader		-443 860	-522 431
Räntebidrag		7 241	13 142
Övriga finansiella kostnader		-6 106	-6 012
		<u>-439 985</u>	<u>-501 362</u>
Skatt			
Inkomstskatt		0	-1 941
		<u>0</u>	<u>-1 941</u>
		<u>103 712</u>	<u>1 849 993</u>
REDOVISAT RESULTAT			

144

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 6</i>		
Byggnader		113 389 875	99 627 174
Pågående ombyggnad		0	5 678 207
Maskiner och inventarier		237 709	214 931
Summa materiella anläggningstillgångar		113 627 584	105 520 312
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristig fordran SDN		650 486	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		650 486	0
Summa anläggningstillgångar		114 278 070	105 520 312
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-/hyresfordringar		12 084	1 728
Skattefordringar		30 131	21 213
Övriga kortfristiga fordringar		261 165	328 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 7</i>	189 345	327 928
Summa kortfristiga fordringar		492 725	679 771
Kassa och bank			
Kassa		387	387
Bank		1 857 436	3 335 143
Summa kassa och bank		1 857 823	3 335 530
Summa omsättningstillgångar		2 350 548	4 015 301
SUMMA TILLGÅNGAR		116 628 618	109 535 613

pf

BALANSRÄKNING

2010-12-31

2009-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Bundet Eget kapital**

Not 8

Medlemsinsatser	59 560 863	59 560 863
Upplåtelseavgifter	10 387 890	10 387 890
Underhållsfond	15 746 248	15 147 448
Summa bundet eget kapital	85 695 001	85 096 201

Fritt Eget kapital

Not 8

Balanserat resultat	-1 025 258	-2 276 451
Årets resultat	103 712	1 849 993
Summa fritt eget kapital	-921 546	-426 458

Summa eget kapital**84 773 455****84 669 743****Långfristiga skulder**

Fastighetslån Not 9

Fastighetslån	28 549 900	21 602 800
Summa långfristiga skulder	28 549 900	21 602 800

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	360 240	1 718 687
Kortfristig del av långfristigt lån	544 600	238 000
Övriga kortfristiga skulder	169 761	155 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 230 662	1 151 209
Summa kortfristiga skulder	3 305 263	3 263 070

Not 10

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**116 628 618****109 535 613****STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar	37 808 000	37 808 000
ANSVARSFÖRBINDELSER	INGA	INGA

R3

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgarna.

Reserveringen ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

Avsättning till yttre underhållsfond har reducerats från tidigare 1,0 % till vedertagna 0,3 % av taxeringsvärdet.

Avskrivningar

Avskrivningarna baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar har tillämpats;

	2010	2009
Byggnader	1,00%	1,00%
Hissanläggning	3,33%	3,33%
Stamreovering	4,00%	-
Bredband	10,00%	10,00%
Maskiner	20,00%	20,00%
Inventarier	20,00%	20,00%
Elmätare	20,00%	20,00%
Inventarier (dator)	20,00%	20,00%

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *AL*

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<u>Not 1 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	932 540	735 697
Periodiskt underhåll	180 000	0
	1 112 540	735 697
<u>Not 2 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	1 130 726	1 122 841
Fjärrvärme	1 337 808	1 148 661
Vatten och avlopp	339 535	333 121
Fastighetskötsel	575 309	562 529
Fastighetsstädning	134 448	131 967
Väghållning/snöröjning	45 299	26 696
Sophämtning/återvinning	270 585	292 117
	3 833 710	3 617 932
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Arvoden inkl. sociala avgifter	396 944	350 040
Tomträttsavgäld	528 300	528 300
Försäkringar	128 145	114 662
Hiss-/porttelefon	3 465	3 661
Revisionsarvode	16 250	15 000
Ekonomisk förvaltning	204 436	201 555
Konsultarvode	142 321	154 634
Kabel-TV/Bredband	397 606	442 211
Föreningsavgifter	200	200
Administrativa kostnader	75 710	79 498
	1 893 377	1 889 761
<u>Not 4 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode samt internrevisor	292 892	269 602
Övriga arvoden	28 400	15 167
Sociala kostnader	75 652	65 271
	396 944	350 040

Under året har föreningen inte haft någon egen anställd personal. *148*

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 160 367	1 160 367
Stamrenovering	626 730	-
Fastighetsförbättringar	118 448	118 448
Maskiner och inventarier	115 263	97 496
	2 020 808	1 376 311
	2010-12-31	2009-12-31
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	117 777 941	117 777 941
Årets anskaffning	15 668 246	-
Summa anskaffningsvärde	133 446 187	117 777 941
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 150 767	-16 871 952
Årets avskrivning	-1 905 545	-1 278 815
Bokfört värde	113 389 875	99 627 174
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnader	132 935 000	123 560 000
Mark	76 986 000	76 016 000
	209 921 000	199 576 000
<u>Taxeringsvärde uppdelat enligt;</u>		
Bostäder	203 000 000	195 000 000
Lokaler	6 921 000	4 576 000
	209 921 000	199 576 000
<u>Maskiner och inventarier</u>		
Ingående anskaffningsvärde	572 681	487 589
Årets anskaffning	138 041	85 092
Summa anskaffningsvärde	710 722	572 681
Ingående ackumulerade avskrivningar	-357 750	-260 254
Årets avskrivning	-115 263	-97 496
Bokfört värde	237 709	214 931

Noter	2010-12-31	2009-12-31
<u>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>		
Fastighetsförsäkring	10 375	14 014
Bredband	-	29 972
Fastighetskontoret	-	132 075
Telia	660	660
Mattvätt	6 426	6 318
Arvode inkl social avgift	163 155	142 214
Räntebidrag	1 529	2 675
Hyra gemensamhetslokal 2010	7 200	-
	189 345	327 928

Not 8 Förändring av eget kapital

	Insatser & upplåtelseavg.	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 948 753	15 147 448	-2 276 451	1 849 993
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		598 800	1 251 193	-1 849 993
Årets resultat				103 712
Belopp vid årets slut	69 948 753	15 746 248	-1 025 258	103 712

Not 9 Fastighetslån

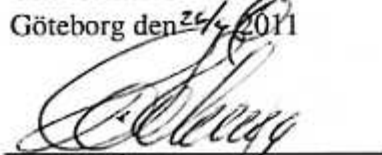
Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Swedbank 2758399568	1,840%	rörligt	328 000	80 000
Swedbank 2758399402	2,650%	rörligt	10 694 800	158 000
Swedbank 2759387029	1,840%	rörligt	3 880 000	160 000
Swedbank 2759613678	1,840%	rörligt	3 591 700	146 600
Swedbank 2850782547	2,590%	2011-11-10	10 600 000	-
			29 094 500	544 600

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

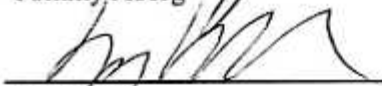
Upplupna sociala avgifter	75 281	66 009
Förutbetalda avgifter/hyror	1 291 198	581 851
Upplupna arvoden	-	3 000
Upplupna räntor	55 643	1 482
Revisorsringen AB	75 271	42 911
Revisionsarvode	15 625	15 000
Fastighetsägarna	54 863	-
FTE Väst AB	37 620	8 482
El	107 542	115 033
GBG Stad Kretslopp	84 836	90 089
Cero Ventilation	180 000	-
GBG Energi	223 338	186 881
Sjövalla Byggservice	24 113	38 785
Ovriga interimsskulder	5 332	1 686
	2 230 662	1 151 209

Underskrifter

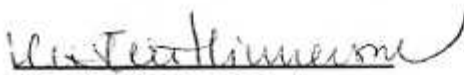
Göteborg den 24/4 2011




Tommy Åberg



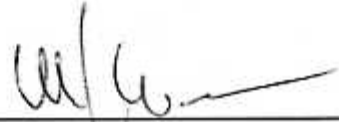
Lars Brink



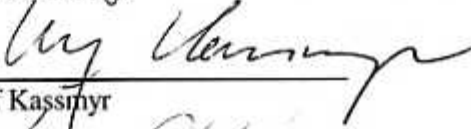
Kerstin Hinnerson



Christer Noren



Ulf Johansson



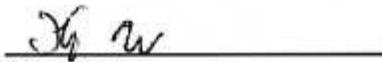
Ulf Kassmyr



Marianne Stakeberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27/4 2011



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor



Erik Olsson

Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Doktor Lindh

Organisationsnummer 716444-9758

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Doktor Lindh för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen samt bostadsrättslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

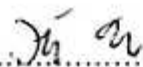
Revisionen har utförts enligt god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 27/4 2011

Revisorsringen AB


.....

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor


.....

Erik Olsson
Intern revisor