

Årsredovisning
för
Brf Doktor Lindh

716444-9758

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Doktor Lindh får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 boendenytt.

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 2019-05-21 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
Markus Berglund	styrelseledamot
Krishan Kent	styrelsesuppleant
Johan Bergström	styrelsesuppleant
Per-Åke Jansson	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

Marianne Stakeberg	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 samt 7 st lagerlokaler på 99 m². Lokalytan som tidigare disponerades av SDN är under ombyggnation till bostäder.

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 2019 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>	2019	2018
Ingående kassasaldo	2 768 926	3 207 118
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	12 395 626	11 745 400
Finansiella intäkter	0	494
Ny belåning	0	5 000 000
Upplåtelse av bostadsrätt	2 224 560	0
Förändring kortfristiga skulder	1 743 885	452 257
	16 364 071	17 198 151
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	9 033 241	16 087 540
Räntekostnader/finansiella kostnader	484 423	475 447
Anskaffning anläggningstillgång	4 051 996	730 730
Förändring kortfristiga fordringar	129 794	135 306
Amortering av föreningens lån	207 320	207 320
	13 906 774	17 636 342
Årets kassaförändring	2 457 297	- 438 192
Utgående kassasaldo	5 226 223	2 768 926

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 bottenplatta i hus 6
- Nyplantering av rabatter vid hus 3 och hus 4
- Nya lägenheter i SDNs lokaler i hus 1 har påbörjats
- Byte av städbetjänt
- Byte ståldörrar till vissa cykelrum och soprum
- Energideklaration
- Målning av balksystem runt P-däck

Lagning av skador i betongsockel ,alla 4 hus
Det nya tomträttsavtalet började gälla från 2019-12-15

Verksamhet kommande året

Relining av avloppsledningar i bottenplattor hus 1, 3, 4
Relining av servisleddningar för avlopp från hus 3
Nya lägenheter i SDN:s lokaler i hus 1
OVK och rensning av ventilationskanaler
Fönster till vävstuga
Utöka arean för gymmet
Diverse lednings- och dräneringsarbeten vid hus 3
Diverse målningsarbeten

Medlemsinformation

Föreningens 228 bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 383 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 377.

Under året har 29 överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Styrelsen har beviljat åtta andrahandsuthyrningar.

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

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tot intäkter) Tkr	12 396	11 745	11 491	11 036
Resultat efter finansiella poster Tkr	1 063	-6 647	-216	-13 863
Soliditet %	58,52	58,13	62,87	62,16
Genomsnittlig årsavgift/m ² kr	578	545	519	494
Lån/m ² bostadsyta kr	2 632	2 643	2 376	2 499
Genomsnittlig skuldränta %	1,02	0,90	1,55	1,56
Elkostnad /m ² bostadsyta kr	48	47	48	49
Värmekostnad /m ² bostadsyta kr	72	79	74	75

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	4 002 321	-769 215	-6 646 700	70 825 216
Upplåtelse bostadsrätter	133 687	2 090 873				2 224 560
Disposition av föreg års resultat:				-2 644 379	2 644 379	0
Avsättning till underhållsfond			1 860 000		-1 860 000	0
Uttag ur underhållsfond			-5 862 321		5 862 321	0
Årets resultat					1 063 275	1 063 275
Belopp vid årets utgång	59 966 059	16 497 311	0	-3 413 594	1 063 275	74 113 051

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 413 594
årets vinst	1 063 275
	-2 350 319

behandlas så att	
till underhållsfond avsätts enligt underhållsplan	1 860 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-966 164
i ny räkning överföres	-3 244 155
	-2 350 319

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	11 997 245	11 473 263
Övriga rörelseintäkter	3	398 381	272 136
Summa rörelseintäkter		12 395 626	11 745 399
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-4 351 164	-11 476 002
Driftskostnader	5	-3 571 382	-3 682 955
Förvaltningskostnader	6	-631 738	-446 727
Personalkostnader	7	-478 958	-481 855
Avskrivningar		-1 814 686	-1 829 607
Summa rörelsekostnader		-10 847 928	-17 917 146
Rörelseresultat		1 547 698	-6 171 747
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	494
Räntekostnader		-484 423	-475 447
Summa finansiella poster		-484 423	-474 953
Resultat efter finansiella poster		1 063 275	-6 646 700
Resultat före skatt		1 063 275	-6 646 700
Årets resultat		1 063 275	-6 646 700

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	115 878 377	117 634 518
Maskiner och inventarier	9	356 100	414 645
Pågående nyanläggningar	10	4 051 996	0
Summa materiella anläggningstillgångar		120 286 473	118 049 163
Summa anläggningstillgångar		120 286 473	118 049 163
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		65 153	14 824
Övriga fordringar		93 155	419 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		981 211	575 224
Summa kortfristiga fordringar		1 139 519	1 009 726
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 226 223	2 768 926
Summa kassa och bank		5 226 223	2 768 926
Summa omsättningstillgångar		6 365 742	3 778 652
SUMMA TILLGÅNGAR		126 652 215	121 827 815

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 966 059	59 832 372
Upplåtelseavgifter		16 497 311	14 406 438
Fond för yttre underhåll		0	4 002 321
Summa bundet eget kapital		76 463 370	78 241 131
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 413 594	-769 216
Årets resultat		1 063 275	-6 646 700
Summa fritt eget kapital		-2 350 319	-7 415 916
Summa eget kapital		74 113 051	70 825 215
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11, 12	47 057 660	47 264 980
Summa långfristiga skulder		47 057 660	47 264 980
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	11	207 320	207 320
Leverantörsskulder		3 664 861	1 851 904
Övriga skulder		204 779	217 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 404 544	1 460 654
Summa kortfristiga skulder		5 481 504	3 737 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 652 215	121 827 814

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

	2019	2018
Årsavgifter medlemmar	9 867 917	9 397 825
Hyresintäkter lokaler	774 824	848 723
Hyresintäkter bostäder	23 514	42 660
Hyresintäkter garage och parkering	686 729	553 962
Intäkter bredband	81 480	84 144
Fakturerade elkostnader medlemmar	562 781	545 949
	11 997 245	11 473 263

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgifter	27 840	18 136
Pantsättningsavgifter	13 395	12 656
Avgift andrahandsupplåtelser	56 133	83 302
Intäkt P-automater	107 381	95 810
Ersättningar, vidarefaktureringar, gym, bastu mm	193 631	62 232
	398 380	272 136

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsbeskattning	367 037	356 157
Fastighetsförsäkringar	199 943	172 594
Tomträttsavgäld	598 766	528 300
Reparation fastighet	1 321 620	1 381 366
Underhåll fastighet	966 164	8 262 208
Fastighetskötsel och -städning	829 343	750 218
Snöröjning och väghållning	68 291	25 158
	4 351 164	11 476 001

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Elnät och elförbrukning	866 200	848 509
Uppvärmning	1 284 968	1 427 432
Vatten och avlopp	370 063	359 480
Avfallshantering	272 911	270 052
Kabel-Tv/Bredband	777 240	777 482
	3 571 382	3 682 955

Not 6 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Datakommunikation/Web	0	3 000
Lämnade ersättningar	117 763	0
Revisionskostnader	13 000	13 250
Ekonomisk förvaltning	267 357	235 049
Konsultarvoden	117 661	44 594
Föreningsavgifter	10 270	8 000
Administrativa kostnader	105 687	142 834
	631 738	446 727

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	402 440	394 947
Sociala kostnader	76 518	86 908
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	478 958	481 855

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 797 096	150 450 096
Inköp	0	347 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 797 096	150 797 096
Ingående avskrivningar	-33 162 578	-31 413 371
Årets avskrivningar	-1 756 141	-1 749 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 918 719	-33 162 578
Utgående redovisat värde	115 878 377	117 634 518
Taxeringsvärden byggnader	188 187 000	163 771 000
Taxeringsvärden mark	241 708 000	143 626 000
	429 895 000	307 397 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 237 877	2 089 698
Inköp	0	383 730
Försäljningar/utrangeringar	0	-235 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 237 877	2 237 877
Ingående avskrivningar	-1 823 232	-1 978 383
Försäljningar/utrangeringar	0	235 551
Årets avskrivningar	-58 545	-80 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 881 777	-1 823 232
Utgående redovisat värde	356 100	414 645

Not 10 Pågående ny- och ombyggnationer

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående ombyggnation nya lägenheter	4 051 996	0
	4 051 996	0

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,205	90 dgr	10 378 800	10 378 800
Swedbank Hypotek	1,172	90 dgr	3 640 000	3 640 000
Swedbank Hypotek	1,172	90 dgr	13 971 800	13 971 800
Swedbank Hypotek	1,178	90 dgr	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	1,157	90 dgr	4 817 000	4 817 000
Swedbank Hypotek	0,916	90 dgr	4 457 380	4 664 700
Swedbank Hypotek	1,123	90 dgr	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	1,00	2020-12-22	2 000 000	2 000 000
			47 264 980	47 472 300
Kortfristig del av långfristig skuld			207 320	2 207 320
Amortering åren 2-5			829 280	
Amortering efter år 5			46 228 380	

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	47 475 000	47 475 000
	47 475 000	47 475 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	29 104	28 795
Förutbetalda avgifter och hyror	877 702	881 280
Upplupen elkostnad	97 182	84 658
Upplupen värmekostnad	185 196	201 873
Upplupen kostnad VA och avfallshantering	70 907	90 921
Revisionsarvode	13 000	12 875
Förvaltningsarvode	119 527	131 096
Övriga upplupna kostnader	11 926	29 156
	1 404 544	1 460 654

Göteborg den / 2020

Gunnar Jonsson

Christer Norén

Kent Asp

Nina Romanus

Hans Ragneskog

Markus Berglund

Stig-Olof Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats
den / 2020

Min revisionsberättelse av lämnats
den / 2020

Marianne Stakeberg
Revisor

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor