

Årsredovisning
för
Brf Doktor Lindh

716444-9758

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Doktor Lindh får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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.

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 2010-11-30.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-08-06.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Kerstin Modh Hinnerson	ledamot, ordförande	
Christer Norén	ledamot, vice ordförande	
Ulf Kassmyr	ledamot, kassör	
Marianne Stakeberg	ledamot, sekreterare	
Ulf Johansson	ledamot	(avgått 2014-12-31)
Hans Ragneskog	ledamot	
Gunnar Jonsson	ledamot	
Marie Hedberg	suppleant	
Karl Hylander	suppleant	
Tobias Månsson	suppleant	

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

Föreningens styrelse har hållit 14 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Erik Olsson	ordinarie internrevisor
Lars Bengtsson	intern revisorssuppleant
Kjell Eriksson, Revisorsringen Sverige AB	ordinarie extern revisor

Valberedning

Staffan Björck	sammankallande
Gunilla Rehn	
Margaretha Övergaard	
Lars Bengtsson	

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 224 lägenheter med bostadsrätt.

Byggnadernas sammanlagda bostadsarea utgör 17.961 m² fördelade :

Bostadsrätter 17 157 m²
Hysesrätt privat 76 m²
Hysesrätt SDN 38 m²
Hysesrätt SGS 690 m²

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 fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget 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 uthyrda varmförråd	hus 1
Gym, vävstuga och målningsateljé	hus 1
Bastu inkl relaxavdelning	hus 3
Konferensrum och arkiv	hus 3
1 uthyrda varmförråd	hus 3
Gemensamhetslokal inkl café	hus 6
Hobbylokal	hus 6
101 uthyrda garageplatser	
36 uthyrda p-platser, varav 1st till Sunfleet	
18 besöksplatser	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2013-05-01.

Föreningens ekonomi

Kassaflödesanalys	2014	2013
Ingående kassasaldo	6 414 344	5 141 169
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	10 728 944	10 747 946
Finansiella intäkter	37 332	78 967
Förändring långfristiga fordringar	216 829	216 829
Förändring kortfristiga skulder	314 254	89 239
	11 297 359	11 132 981
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	9 287 922	8 200 996
Räntekostnader/finansiella kostnader	724 428	834 974
Anskaffning anläggningstillgång	665 303	670 142
Förändring kortfristiga fordringar	149 249	114 194
Amortering av föreningens lån	0	39 500
	10 826 902	9 859 806
Årets kassaförändring	470 457	1 273 175
Utgående kassasaldo	6 884 801	6 414 344

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

- Nytt lektorn på lekplatsen.
- Upphandling av entreprenör för balkongprojektet
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförd
- Renovering av studentbostäder
- Utredning av fjärrvärme och energisystem genomförd.
- Byte av p-automat
- Fortsatt förnyelse maskinpark i tvättstugorna
- Stort arbete i entrén i Hus 6 : ny skrapentré, belysning och bättre underlag och tak.
- "Handledare" monterad på nordvästra hörnet av Hus 1 som stöd för de som passerar till garaget.
- Nya dörrar till baksidan av garagen.

- Total genomgång av belysningsarmaturer i alla allmänna rum med installation av rörelsedetektorer
- Nya skyltskåp för namn på boende i entréer och vid hissar
- Byte av fläkt i Hus 3

Verksamhet under kommande året

Arbetet med och uppföljning av balkongprojektet kommer att pågå under hela 2015.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 224 medlemmar.

Under året har 24 överlåtelse ägt rum inom föreningen.
Styrelsen har beviljat tio andrahandsuthyrningar.

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

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning Tkr	10 729	10 748	10 364	11 551
Resultat efter finansiella poster Tkr	-836	-122	726	1 908
Soliditet %	73,99	74,79	74,43	74,13
Genomsnittlig årsavgift/m ² kr	494	475	456	456
Bokfört värde/m ² bostadsyta kr	6 343	6 113	6 178	6 262
Lån/m ² bostadsyta kr	1 558	1 558	1 561	1 578
Genomsnittlig skuldränta %	2,40	2,96	3,48	2,93
Fastighetens belåningsgrad %	26	25	25	25
Elkostnad /m ² bostadsyta kr	60	59	52	51
Värmekostnad /m ² bostadsyta kr	68	71	69	68

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-410 199
årets förlust	-836 142
	-1 246 341
behandlas så att	
till underhållsfond avsätts	732 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-2 145 664
i ny räkning överföres	167 323
	-1 246 341

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	10 270 358	10 227 794
Övriga rörelseintäkter	3	458 586	520 152
Summa rörelseintäkter		10 728 944	10 747 946
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-5 020 700	-3 966 755
Driftskostnader	5	-3 300 656	-3 309 026
Förvaltningskostnader	6	-551 565	-526 587
Personalkostnader	7	-415 001	-405 227
Avskrivningar		-1 590 068	-1 913 349
Summa rörelsekostnader		-10 877 990	-10 120 944
Rörelseresultat		-149 046	627 002
Finansiella poster			
Ränteintäkter		37 332	78 967
Räntekostnader		-724 428	-828 375
Summa finansiella poster		-687 096	-749 408
Resultat efter finansiella poster		-836 142	-122 406
Resultat före skatt		-836 142	-122 406
Årets resultat		-836 142	-122 406

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	107 396 471	108 907 815
Maskiner och inventarier	9	161 156	130 599
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 437 269	881 247
Summa materiella anläggningstillgångar		108 994 896	109 919 661
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		216 828	433 657
Summa finansiella anläggningstillgångar		216 828	433 657
Summa anläggningstillgångar		109 211 724	110 353 318
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 109	12 090
Övriga fordringar		317 648	312 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		409 789	266 671
Summa kortfristiga fordringar		740 546	591 298
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 884 801	6 414 344
Summa kassa och bank		6 884 801	6 414 344
Summa omsättningstillgångar		7 625 347	7 005 642
SUMMA TILLGÅNGAR		116 837 071	117 358 960

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 948 752	69 948 752
Fond för yttre underhåll		17 746 714	17 636 248
Summa bundet eget kapital		87 695 466	87 585 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-410 199	-177 327
Årets resultat		-836 142	-122 406
Summa fritt eget kapital		-1 246 341	-299 733
Summa eget kapital		86 449 125	87 285 267
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	27 990 600	27 990 600
Summa långfristiga skulder		27 990 600	27 990 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		658 254	558 578
Övriga skulder		371 612	157 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 367 480	1 367 373
Summa kortfristiga skulder		2 397 346	2 083 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 837 071	117 358 960
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		37 808 000	37 808 000
Summa ställda säkerheter		37 808 000	37 808 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10-20 år

Från och med den 1 januari 2014 gäller nytt regelverk för upprättande av årsredovisning, K-regelverken K2 och K3. Föreningen har valt att tillämpa K2-regelverket. I samband härmed har styrelsen gjort en översyn av den befintliga nyttjandeperioden. Styrelsen bedömer att nyttjandeperioden för föreningens byggnad uppgår till minst 120 år.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Årsavgifter medlemmar	8 482 310	8 158 620
Hyresintäkter lokaler	904 441	916 542
Hyresintäkter bostäder	23 485	26 180
Hyresintäkter garage och parkering	505 448	508 064
Intäkt bredband	36 904	5 800
Fakturerade elkostnader	317 770	612 588
	10 270 358	10 227 794

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgifter	22 206	33 252
Pantsättningsavgifter	14 882	14 175
Försäkringsersättningar	95 167	186 291
Intäkt SDN	26 107	10 373
Intäkt P-automater	69 996	117 253
Övriga intäkter	230 228	158 808
	458 586	520 152

Not 4 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	350 147	348 530
Fastighetsförsäkring	174 221	146 691
Tomträttsavgäld	528 300	528 300
Reparationer fastighet	994 034	1 332 450
Underhåll fastighet	2 145 664	621 534
Fastighetsskötsel /-städning	794 053	947 231
Snöröjning/väghållning	34 281	42 019
	5 020 700	3 966 755

Not 5 Driftskostnader

	2014	2013
El	1 070 711	1 051 866
Fjärrvärme	1 212 492	1 271 833
Vatten och avlopp	433 256	342 282
Sophämtning/återvinning	175 765	217 725
Kabel-TV/bredband	408 432	425 320
	3 300 656	3 309 026

Not 6 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Port-/Hissetelefon	61 872	19 208
Datakommunikation/Web	255	0
Kundförluster och ersättningar	1 831	0
Revisionskostnader	15 625	15 625
Förvaltningskostnader	209 435	192 658
Konsultarvoden	164 164	178 271
Föreningsavgifter	8 000	8 000
Administrativa kostnader	90 383	112 825
	551 565	526 587

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2014 och några löner har ej utbetalats.

Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

inklusive pensionskostnader

Arvode styrelse och andra ersättningar	358 041	352 330
Sociala kostnader och pensionskostnader	56 960	52 897
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	415 001	405 227

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 800 096	133 800 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 800 096	133 800 096
Ingående avskrivningar	-24 892 281	-23 026 970
Årets avskrivningar	-1 511 344	-1 865 311
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 403 625	-24 892 281
Utgående redovisat värde	107 396 471	108 907 815
Taxeringsvärden byggnader	237 000 000	237 000 000
Taxeringsvärden mark	6 902 000	6 902 000
	243 902 000	243 902 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 812 115	1 812 115
Inköp	109 281	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 921 396	1 812 115
Ingående avskrivningar	-1 681 516	-1 607 628
Årets avskrivningar	-78 724	-73 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 760 240	-1 681 516
Utgående redovisat värde	161 156	130 599

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Balkongbyggnation	1 437 269	881 247
	1 437 269	881 247

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 560 863	10 387 890	17 636 248	-177 327	-122 406
Reservering UH-fond			732 000		
I anspråkstagande UH-fond			-621 534		
Disposition av föregående års resultat:				-232 872	122 406
Årets resultat					-836 142
Belopp vid årets utgång	59 560 863	10 387 890	17 746 714	-410 199	-836 142

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek	2,93	2015-02-27	10 378 800	10 378 800
Swedbank Hypotek	1,811	90 dgr	3 640 000	3 640 000
Swedbank Hypotek	1,802	90 dgr	13 971 800	13 971 800
			27 990 600	27 990 600
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvode styrelse, löner & andra ersättningar	0	17 085
Upplupna räntekostnader	30 948	41 321
Förutbetalda avgifter/hyror	849 220	838 184
Upplupen värmekostnad	192 887	187 585
Upplupen elkostnad	99 506	85 762
Göteborgs Kretslopp	85 565	77 939
Revisionsarvode	31 250	15 625
Revisorsringen	57 200	39 200
Fastighetsservice	17 535	46 312
Övriga upplupna skulder	3 369	45 759
	1 367 480	1 394 772

Göteborg den / 2015.

Kerstin Modh Hinnerson
Ordförande

Marianne Stakeberg

Hans Ragneskog

Christer Norén

Ulf Kassmyr

Gunnar Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats / 2015.

Min revisionsberättelse har avlämnats / 2015.

Erik Olsson
Revisor

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor