

Styrelsen för Brf Doktor Lindh får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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.

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 2011-08-09.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-08-06.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

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

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

Föreningens styrelse har hållit 13 protokollförda ordinarie styrelsemöten samt två extra möten 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

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 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 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 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 2015.

Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar	2015	2014
Ingående kassasaldo	6 884 801	6 414 344
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	10 829 517	10 728 944
Finansiella intäkter	5 966	37 332
Ny belåning	5 000 000	0
Förändring långfristiga fordringar	216 828	216 829
Förändring kortfristiga fordringar	152 381	0
Förändring kortfristiga skulder	1 363 761	314 254
	17 568 453	11 297 359
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	7 907 010	9 287 922
Räntekostnader/finansiella kostnader	532 118	724 428
Anskaffning anläggningstillgång	14 867 077	665 303
Förändring kortfristiga fordringar	0	149 249
Amortering av föreningens lån	0	0
	23 306 205	10 826 902
Årets kassaförändring	- 5 737 752	470 457
Utgående kassasaldo	1 147 049	6 884 801

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

- Nya garageportar är monterade.
- Övervakningskameror har installerats i garagen.
- Upphandling av entreprenör till projekt för byte av fjärrvärmekulvert.
- Uppstart av balkongprojektet.
- Tvättning av fasader på hus 3 och 6 har utförts
- Underhåll av skyddsrummen har genomförts efter inspektion av MSB.
- Fortsatt förnyelse av maskinpark i tvättstugorna

Verksamhet under kommande året

- Extra föreningsstämma 2016-03-16 med anledning av stadgeändringar.
- Slutförande av balkongprojektet under 2016.
- Byte av fjärrvärmekulvert.

Medlemsinformation

Föreningens 224 bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 353 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 354.

Under året har 11 överlåtelser ägt rum inom föreningen.
Styrelsen har beviljat 18 andrahandsuthyrningar.

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

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning Tkr	10 752	10 729	10 748	10 364
Resultat efter finansiella poster Tkr	812	-836	-122	726
Soliditet %	70,34	73,99	74,79	74,43
Genomsnittlig årsavgift/m ² kr	494	494	475	456
Bokfört värde/m ² bostadsyta kr	5 895	5 979	6 113	6 178
Lån/m ² bostadsyta kr	1 837	1 558	1 558	1 561
Genomsnittlig skuldränta %	1,62	2,40	2,96	3,48
Fastighetens belåningsgrad %	31	26	25	25
Elkostnad /m ² bostadsyta kr	55	60	59	52
Värmekostnad /m ² bostadsyta kr	71	68	71	69

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.
Bokfört värde bostadsyta innefattar ej pågående ombyggnationer.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	167 323
årets vinst	812 286
	979 609
disponeras så att	
till underhållsfond avsätts	732 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-357 506
i ny räkning överföres	605 115
	979 609

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	10 412 167	10 270 358
Övriga rörelseintäkter	3	339 469	458 586
Summa rörelseintäkter		10 751 636	10 728 944
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-3 516 407	-5 020 700
Driftskostnader	5	-3 408 997	-3 300 656
Förvaltningskostnader	6	-560 332	-551 565
Personalkostnader	7	-421 274	-415 001
Avskrivningar		-1 584 069	-1 590 068
Summa rörelsekostnader		-9 491 079	-10 877 990
Rörelseresultat		1 260 557	-149 046
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 966	37 332
Räntekostnader		-532 118	-724 428
Summa finansiella poster		-526 152	-687 096
Resultat efter finansiella poster		734 405	-836 142
Resultat före skatt		734 405	-836 142
Skatter			
Skatt på årets resultat		77 881	0
Årets resultat		812 286	-836 142

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	105 885 127	107 396 471
Maskiner och inventarier	9	146 053	161 156
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	16 246 724	1 437 269
Summa materiella anläggningstillgångar		122 277 904	108 994 896
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		0	216 828
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	216 828
Summa anläggningstillgångar		122 277 904	109 211 724
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 010	13 109
Övriga fordringar		311 812	317 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		264 343	409 789
Summa kortfristiga fordringar		588 165	740 546
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 147 049	6 884 801
Summa kassa och bank		1 147 049	6 884 801
Summa omsättningstillgångar		1 735 214	7 625 347
SUMMA TILLGÅNGAR		124 013 118	116 837 071

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 948 752	69 948 752
Fond för yttre underhåll		16 333 050	17 746 714
Summa bundet eget kapital		86 281 802	87 695 466
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		167 323	-410 199
Årets resultat		812 286	-836 142
Summa fritt eget kapital		979 609	-1 246 341
Summa eget kapital		87 261 411	86 449 125
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	32 990 600	27 990 600
Summa långfristiga skulder		32 990 600	27 990 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 150 596	658 254
Övriga skulder		280 625	371 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 329 886	1 367 480
Summa kortfristiga skulder		3 761 107	2 397 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 013 118	116 837 071

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10-20 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015	2014
Årsavgifter medlemmar	8 482 411	8 482 310
Hyresintäkter lokaler	886 239	904 441
Hyresintäkter bostäder	23 481	23 485
Hyresintäkter garage och parkering	515 603	505 448
Intäkt bredband	36 904	36 904
Fakturerade elkostnader	467 529	317 771
	10 412 167	10 270 359

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Överlåtelseavgifter	7 778	22 206
Pantsättningsavgifter	14 228	14 882
Försäkringsersättningar	102 030	95 167
Intäkt SDN	6 108	26 107
Intäkt P-automater	98 544	69 996
Övriga intäkter	110 781	230 228
	339 469	458 586

Not 4 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt/-avgift	356 153	350 147
Fastighetsförsäkring	188 217	174 221
Tomträttsavgäld	528 300	528 300
Reparationer fastighet	1 391 677	994 034
Underhåll fastighet	357 506	2 145 664
Fastighetsskötsel /-städning	640 568	794 053
Snöröjning/väghållning	47 748	34 281
Bevakningskostnader	6 238	0
	3 516 407	5 020 700

Not 5 Driftskostnader

	2015	2014
El	981 910	1 070 711
Fjärrvärme	1 271 309	1 212 492
Vatten och avlopp	435 474	433 256
Sophämtning/återvinning	246 435	175 765
Kabel-TV/bredband	473 869	408 432
	3 408 997	3 300 656

Not 6 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Port-/Hisstelefon	0	61 872
Datakommunikation/Web	2 175	255
Kundförluster och ersättningar	0	1 831
Revisionskostnader	16 500	15 625
Ekonomisk förvaltning	254 686	209 435
Konsultarvoden	186 656	164 164
Föreningsavgifter	8 000	8 000
Administrativa kostnader	92 315	90 383
	560 332	551 565

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2015	2014
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	361 521	358 041
Sociala kostnader och pensionskostnader	59 753	56 960
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	421 274	415 001

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 800 096	133 800 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 800 096	133 800 096
Ingående avskrivningar	-26 403 625	-24 892 281
Årets avskrivningar	-1 511 344	-1 511 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 914 969	-26 403 625
Utgående redovisat värde	105 885 127	107 396 471
Taxeringsvärden byggnader	144 916 000	144 916 000
Taxeringsvärden mark	98 986 000	98 986 000
	243 902 000	243 902 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 921 396	1 812 115
Inköp	57 622	109 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 979 018	1 921 396
Ingående avskrivningar	-1 760 240	-1 681 516
Årets avskrivningar	-72 725	-78 724
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 832 965	-1 760 240
Utgående redovisat värde	146 053	161 156

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 437 269	0
Årets anskaffningsvärde	14 809 455	1 437 269
	16 246 724	1 437 269

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	17 746 714	-410 199	-836 142
Disposition av föregående års resultat:			-1 413 664	577 522	836 142
Årets resultat					812 286
Belopp vid årets utgång	59 560 863	10 387 890	16 333 050	167 323	812 286

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
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	
			32 990 600	27 990 600

Kortfristig del av långfristig
skuld

0

0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	54 283	30 948
Förutbetalda avgifter/hyror	693 106	849 220
Upplupen värmekostnad	168 433	192 887
Upplupen elkostnad	89 199	99 506
Göteborgs Kretslopp	104 785	85 565
Revisionsarvode	15 625	31 250
Revisorsringen	58 313	57 200
Fastighetsservice	12 292	17 535
Göteborgs Stad / tomträttsavgäld	132 075	0
Övriga upplupna skulder	1 775	3 369
	1 329 886	1 367 480

Göteborg den april 2016

Christer Norén

Marianne Stakeberg

Hans Ragneskog

Ulf Kassmyr

Gunnar Jonsson

Tobias Månsson

Marie Hedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Erik Olsson
Revisor

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor