

Årsredovisning
för
Brf Doktor Lindh

716444-9758

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Doktor Lindh får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2016-09-05.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-08.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Christer Norén	styrelseledamot, ordförande
Gunnar Jonsson	styrelseledamot, vice ordförande
Marianne Stakeberg	styrelseledamot, kassör
Marie Hedberg	styrelseledamot, sekreterare
Hans Ragneskog	styrelseledamot
Stig-Olof Eriksson	styrelseledamot
Tobias Månsson	styrelseledamot
Nina Romanus	styrelsesuppleant
Kent Asp	styrelsesuppleant
Ebba Tapper	styrelsesuppleant

(avgått sept-17)

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	

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	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 och vävstuga	hus 1
Bastu	hus 3
Gästlägenhet	hus 3
Konferensrum och arkiv	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 2017 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 tomträttsavtal kan ha stor effekt på kommande års ekonomi. Föreningen arbetar därför med en långsiktig planering av likviditet och resultat för föreningen, samt har tagit beslut om höjning av årsavgifterna. Exakt hur stor höjningen blir för kommande år, tas upp vid varje budgettillfälle.

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

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2017	2016
Ingående kassasaldo	3 230 926	1 147 049
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	11 491 095	11 035 931
Finansiella intäkter	118	1 822
Upplåtelse av bostadsrätt	0	4 290 058
Ny belåning	0	14 000 000
Förändring kortfristiga skulder	681 311	0
	12 172 524	29 327 811
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	9 240 881	22 244 595
Räntekostnader/finansiella kostnader	661 744	817 480
Anskaffning anläggningstillgång	0	513 956
Förändring kortfristiga fordringar	86 387	199 868
Förändring kortfristiga skulder	0	1 364 375
Amortering av föreningens lån	2 207 320	2 103 660
	12 196 332	27 243 934
Årets kassaförändring	- 23 808	2 083 877
Utgående kassasaldo	3 207 118	3 230 926

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

- Byte av radiatorventiler i hus 1 och 4.
- Utomhusbelysning vid fotbollsplanen.
- En av de stora ekarna har fått belysning underifrån.
- Installation av julgransfot vid lekplatsen.
- Nyplantering av rabatten vid hus 1.
- Torkskåp installerat i hus 3.
- Rökluckor plus tätningsåtgärder på taken.
- Målning av soprummen.
- Målning av entrépartier.
- Målning av gymmet.
- Asfalterings-och dräneringsarbeten vid nedre garageporten.
- Fortsatt undersökning och framtagning av teknisk beskrivning för framtida garagerenovering.

Verksamhet kommande året

- Garagerenovering.
- Byte av radiatorventiler i hus 3 och 6.
- Nyplantering framför allt vid hus 3.
- Byte till led-lampor i korridorer och entéer.

Medlemsinformation

Föreningens 226 bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 375 medlemmar. Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 369.

Under året har 21 överlåtelse ägt rum inom föreningen.
Styrelsen har beviljat 28 andrahandsuthyrningar.

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

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning Tkr	11 491	11 036	10 752	10 729
Resultat efter finansiella poster Tkr	-216	-13 863	812	-836
Soliditet %	62,87	62,16	70,34	73,99
Genomsnittlig årsavgift/m ² kr	519	494	494	494
Lån/m ² bostadsyta kr	2 376	2 499	1 837	1 558
Genomsnittlig skuldränta %	1,55	1,56	1,62	2,40
Elkostnad /m ² bostadsyta kr	48	49	55	60
Värmekostnad /m ² bostadsyta kr	74	75	71	68

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	14 406 437	16 707 544	605 114	-13 863 424	77 688 043
Disposition av föregående års resultat:				-1 017 921	1 017 921	0
Avsättning till underhållsfond			1 860 000		-1 860 000	0
Uttag ur underhållsfond			-14 705 503		14 705 503	0
Årets resultat					-216 129	-216 129
Belopp vid årets utgång	59 832 372	14 406 437	3 862 041	-412 807	-216 129	77 471 914

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-412 807
årets förlust	-216 129
	-628 936
behandlas så att till underhållsfond avsätts enligt underhållsplan	1 860 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-1 719 720
i ny räkning överföres	-769 216
	-628 936

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	11 076 678	10 652 343
Övriga rörelseintäkter	3	414 417	383 588
Summa rörelseintäkter		11 491 095	11 035 931
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-4 773 403	-17 772 385
Driftskostnader	5	-3 500 389	-3 421 675
Förvaltningskostnader	6	-511 228	-586 990
Personalkostnader	7	-455 861	-463 544
Avskrivningar		-1 804 717	-1 839 103
Summa rörelsekostnader		-11 045 598	-24 083 697
Rörelseresultat		445 497	-13 047 766
Finansiella poster			
Ränteintäkter		118	1 822
Räntekostnader		-661 744	-817 480
Summa finansiella poster		-661 626	-815 658
Resultat efter finansiella poster		-216 129	-13 863 424
Resultat före skatt		-216 129	-13 863 424
Årets resultat		-216 129	-13 863 424

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	119 036 725	120 785 926
Maskiner och inventarier	9	111 315	166 831
Pågående nyanläggningar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		119 148 040	120 952 757
Summa anläggningstillgångar		119 148 040	120 952 757
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 853	19 675
Övriga fordringar		318 830	503 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		544 737	265 274
Summa kortfristiga fordringar		874 420	788 033
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 207 118	3 230 926
Summa kassa och bank		3 207 118	3 230 926
Summa omsättningstillgångar		4 081 538	4 018 959
SUMMA TILLGÅNGAR		123 229 578	124 971 716

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
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		3 862 041	16 707 544
Summa bundet eget kapital		78 100 851	90 946 354
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-412 807	605 114
Årets resultat		-216 129	-13 863 424
Summa fritt eget kapital		-628 936	-13 258 310
Summa eget kapital		77 471 915	77 688 044
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11, 12	42 472 300	42 679 620
Summa långfristiga skulder		42 472 300	42 679 620
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	11	207 320	2 207 320
Leverantörsskulder		1 380 817	826 637
Övriga skulder		265 085	199 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 432 141	1 370 554
Summa kortfristiga skulder		3 285 363	4 604 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 229 578	124 971 716

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
Balkonger	70 år
Maskiner och inventarier	10-20 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2017	2016
Årsavgifter medlemmar	8 967 678	8 494 914
Hyresintäkter lokaler	949 007	938 928
Hyresintäkter bostäder	38 532	23 484
Hyresintäkter garage och parkering	588 681	556 683
Intäkter bredband	78 036	34 004
Fakturerade elkostnader medlemmar	454 744	604 330
	11 076 678	10 652 343

Not 3 Övriga intäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgifter	15 644	15 524
Pantsättningsavgifter	18 706	12 420
Avgift andrahandsupplåtelser	57 400	0
Försäkringsersättningar	53 412	0
Intäkt P-automater	111 291	91 553
Ersättningar, vidarefaktureringar, gym, bastu mm	157 964	264 091
	414 417	383 588

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsbeskattning	334 415	356 878
Fastighetsförsäkringar	163 714	188 052
Tomträttsavgäld	528 300	528 300
Reparation fastighet	1 319 866	1 296 006
Underhåll fastighet	1 719 720	14 705 503
Fastighetskötsel och -städning	666 645	649 901
Snöröjning och väghållning	40 744	47 745
	4 773 404	17 772 385

Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
Elnät och elförbrukning	868 252	878 039
Uppvärmning	1 327 768	1 343 663
Vatten och avlopp	341 610	449 449
Avfallshantering	263 818	280 209
Kabel-Tv/Bredband	698 941	470 315
	3 500 389	3 421 675

Not 6 Förvaltningskostnader

	2017	2016
Datakommunikation/Web	21 430	19 275
Revisionskostnader	16 875	17 375
Ekonomisk förvaltning	231 156	242 610
Konsultarvoden	132 920	219 832
Föreningsavgifter	8 000	6 000
Administrativa kostnader	100 847	81 898
	511 228	586 990

Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	376 132	380 889
Sociala kostnader	79 729	82 655
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	455 861	463 544

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 450 096	133 800 096
Inköp	0	16 650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 450 096	150 450 096
Ingående avskrivningar	-29 664 170	-27 914 969
Årets avskrivningar	-1 749 201	-1 749 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 413 371	-29 664 170
Utgående redovisat värde	119 036 725	120 785 926
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

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 089 698	1 979 018
Inköp	0	110 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 089 698	2 089 698
Ingående avskrivningar	-1 922 867	-1 832 965
Årets avskrivningar	-55 516	-89 902
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 978 383	-1 922 867
Utgående redovisat värde	111 315	166 831

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	16 246 724
Årets anskaffningsvärde	0	403 276
Omklassificerat mot byggnader	0	-16 650 000
	0	0

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	0,54	90 dgr	10 378 800	10 378 800
Swedbank Hypotek	0,477	90 dgr	3 640 000	3 640 000
Swedbank Hypotek	0,477	90 dgr	13 971 800	13 971 800
Swedbank Hypotek	1,60	2018-06-20	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	1,41	2019-01-25	4 817 000	4 817 000
Swedbank Hypotek	1,28	2019-03-25	4 872 020	5 079 340
Swedbank Investeringslån				2 000 000
			42 679 620	44 886 940
Kortfristig del av långfristig skuld			207 320	2 207 320
Amortering åren 2-5			829 280	
Amortering efter år 5			41 643 020	

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	42 991 000	42 991 000
	42 991 000	42 991 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupet arvode inklusive sociala avgifter	0	13 142
Upplupna räntekostnader	47 189	71 987
Förutbetalda avgifter och hyror	932 108	861 718
Upplupen elkostnad	83 433	83 965
Upplupen värmekostnad	204 421	177 022
Upplupen kostnad VA och avfallshantering	73 009	79 906
Revisionsarvode	16 500	16 500
Förvaltningsarvode	72 500	62 500
Övriga upplupna kostnader	2 981	3 814
	1 432 141	1 370 554

Göteborg den april 2018

Christer Norén

Marianne Stakeberg

Hans Ragneskog

Gunnar Jonsson

Tobias Månsson

Marie Hedberg

Stig-Olof Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018 Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Erik Olsson
Revisor

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor