

Bostadsrättsföreningen

**Doktor Lindh**

**Göteborg - Sverige**



# ÅRSMÖTE

**13 maj 2014**

**Brf Doktor Lindh**

**Org.nr. 716444-9758**

**Årsredovisning**

**för**

**räkenskapsåret**

**2013-01-01--2013-12-31**

*Sid 1-4*

*Förvaltningsberättelse*

*Sid 5*

*Resultaträkning*

*Sid 6-7*

*Balansräkning*

*Sid 8-11*

*Tilläggsupplysningar*

*Sid 12*

*Underskrifter*

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'MK' and 'C'.*

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

Styrelsen för Brf Doktor Lindh får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

### **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 2010-11-30

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-08-06.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-05-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kerstin Modh Hinnerson	<i>ledamot, ordförande</i>
Ulf Johansson	<i>ledamot, vice ordförande</i>
Ulf Kassmyr	<i>ledamot, kassör</i>
Marianne Stakeberg	<i>ledamot, sekreterare</i>
Christer Norén	<i>ledamot</i>
Hans Ragneskog	<i>ledamot</i>
Lars Brink	<i>ledamot, tom 2013-10-31</i>
Helena Trappman	<i>suppleant, tom 2013-10-31</i>
Gunnar Jonsson	<i>suppleant</i>
Tobias Månsson	<i>suppleant</i>

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

Föreningens styrelse har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

### **Revisorer**

Kjell Eriksson, Revisorsringen Sverige AB	<i>ordinarie revisor, extern</i>
Erik Olsson	<i>ordinarie revisor, intern</i>
Lars Bengtsson	<i>suppleant, intern</i>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

Org.nr 716444-9758

**Valberedning**

Staffan Björk

Gunilla Rehn

Margaretha Övergaard

Lars Bengtsson

*sammankallande***Fastigheten**

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 m<sup>2</sup> fördelade :

Bostadsrätter 17 157 m<sup>2</sup>

Hysesrätt privat 76 m<sup>2</sup>

Hysesrätt SDN 38 m<sup>2</sup>

Hysesrätt SGS 690 m<sup>2</sup>

Lokalarean utgör 2.633m<sup>2</sup>

Lokalarean omfattar kallgarage för disponering av föreningens boende på 2 337 m<sup>2</sup>, vårdhemsverksamhet SDN på 197 m<sup>2</sup> samt 7 st lagerlokaler på 99 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

<b>Lägenhetsfördelning</b>	<b>1 rok</b>	<b>4 rok</b>	<b>5 rok</b>	<b>&gt;5 rok</b>
<b>antal</b>	116	28	57	28

Antalet medlemslägenheter i föreningen uppgår till 224 st.

Under verksamhetsåret har 30 st medlemslägenheter överlåtits och styrelsen har beviljat 18 st andrahandsuthyrningar. För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande.

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

**Föreningens lokaler**

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande;

<u>Verksamhet</u>	<u>Löptid</u>
Vårdhem	3 år
Lager	1 år
Lager	1 år
Lager	1 år
Lager	1 år
Lager	1 år
Lager	1 år
Lager	1 år
Lager	1 år

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**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
Hobbylokal	hus 6
Gemensamhetslokal inkl café,	hus 3
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.

*Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.*

Åtgärd	År	Kommentar
Planläggning för genomförande	2010	nytt låssystem
Uppdatering av underhållsplan	2010	
Utbytt belysning våningsplan	2010	nytt system, känslendetektorer
Beskärning, avverkning	2010	träd, buskar inom brf område
Inköpt, distribuerat	2010	brandvarnare till medlemmar
Balkongprojekt påbörjat.	2011	
Elslingor har installerats	2011	i stuprör och hängrännor.
Tvättstugornas maskinpark	2011	fortsatt förnyelse
Belysning av bergparti	2012	framför hus nr 4
Rörelsedetektor kopplade	2012	till belysning på våningsplan
Iordningsställande	2012	8st nya källareförråd i hus nr 1
Nya lokaler för FTE	2012	i hus nr 1
Stamventiler	2012	bytta i hus nr 6
Juridisk tvist med medlem	2012	delvis avslutad

***Verksamhet under året som gått***

Samlingslokalen åtgärdad efter översvämning.

Nytt golv, målning mm

Inköp av 3-D projektor samt ljudanläggning

Plantering av häck framför Hus 4

Inköp av borrhammare för utlåning mot depositionsavgift

Kostnadskalkyler avseende balkongåtgärder presenteras

Extra föreningsstämma kring balkongprojektet

Bygglov gällande balkonger klart

Stamventiler bytta i hus nr 1,3 o 4.

***Föreningens ekonomi*****Årsavgifter**

Årsavgifterna var oförändrade under 2013.

Genomsnittliga årsavgifter 2013 utgjorde 456 kr/m<sup>2</sup>.

**Fastighetskatt/fastighetsavgift**

Fastighetskatten slopades 2008 och ersattes av en fastighetsavgift som 2013 var 1 210 kr/lägenhet, alternativt 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder om detta är lägre.

Lokalerna beskattas med 1% på taxeringsvärdet för lokaler.

***Nyckeltal***

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bokfört värde per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	6 113	6 178	6 262
Lån per kvm bostadsyta kr	1 558	1 561	1 578
Genomsnittlig skuldränta %	2,96	3,48	2,93
Fastighetens belåningsgrad %	25	25	25
Elkostnad per kvm	51	52	51

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

***Övrig information*****Bredband/ Kabel-TV**

Alla bostadsrätter har tillgång till fritt 100 Mops 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 kanaler kan erhållas mot avgift (TV via bredband).

***Förslag till resultatdisposition:***

Balanserat resultat	-177 327 kr
Årets resultat	-122 406 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-299 733 kr</u>

***Styrelsen föreslår:***

Reservering till underhållsfond	732 000 kr
Ianspråktagande av underhållsfond	621 534 kr
Balanseras i ny räkning	-410 199 kr

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

	2013-01-01	2012-01-01
<b>RESULTATRÄKNING</b>	2013-12-31	2012-12-31
<b>Intäkter, fastighetsförvaltning</b>		
Årsavgifter	8 158 620	8 158 620
Hysesintäkter	1 430 054	1 442 493
Fakturerad el	639 120	561 315
Övriga intäkter	520 152	201 670
	<b>10 747 946</b>	<b>10 364 098</b>
<b>Kostnader, fastighetsförvaltning</b>		
Underhållskostnader	<i>Not 1</i>	-1 953 984
Fastighetsskatt/-avgift		-348 530
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 2</i>	-3 872 956
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-2 025 526
Avskrivningar	<i>Not 5</i>	-1 913 349
	<b>-10 114 345</b>	<b>-8 702 411</b>
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>	<b>633 601</b>	<b>1 661 687</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	78 967	47 078
Räntekostnader	-827 145	-975 586
Övriga finansiella kostnader	-7 829	-7 272
	<b>-756 007</b>	<b>-935 780</b>
<b>REDOVISAT RESULTAT</b>	<b>-122 406</b>	<b>725 907</b>
<b>Information om resultat efter resultatdisposition</b>		
Avsättning till underhållsfond	-732 000	-630 000
Ianspråkstagande från underhållsfond	621 534	0
	<b>-232 872</b>	<b>95 907</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'MK' and '102'.



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<i>Not 6</i>	
Byggnader	108 907 815	110 747 276
Pågående balkongreovering	881 247	211 105
Maskiner och inventarier	130 599	204 487
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>109 919 661</b>	<b>111 162 868</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Långfristig fordran SDN	433 657	650 486
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>433 657</b>	<b>650 486</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>110 353 318</b>	<b>111 813 354</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts-/hyresfordringar	12 090	21 575
Skattefordringar	56 633	9 803
Övriga kortfristiga fordringar	266 739	265 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 7</i> 255 836	180 701
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>591 298</b>	<b>477 103</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa	487	487
Bank	6 413 857	5 140 682
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 414 344</b>	<b>5 141 169</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7 005 642</b>	<b>5 618 272</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>117 358 960</b>	<b>117 431 626</b>



**BALANSRÄKNING**

2013-12-31

2012-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Bundet Eget kapital</b>	<i>Not 8</i>		
Medlemsinsatser		59 560 863	59 560 863
Upplåtelseavgifter		10 387 890	10 387 890
Underhållsfond		17 636 248	17 006 248
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>87 585 001</b>	<b>86 955 001</b>
<b>Fritt Eget kapital</b>	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		-177 327	-273 235
Årets resultat		-122 406	725 907
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-299 733</b>	<b>452 672</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>87 285 268</b>	<b>87 407 673</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	27 990 600	27 872 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 990 600</b>	<b>27 872 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		558 578	699 359
Kortfristig del av långfristigt lån		0	158 000
Övriga kortfristiga skulder		129 742	134 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	1 394 772	1 160 373
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 083 092</b>	<b>2 151 853</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 358 960</b>	<b>117 431 626</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar		37 808 000	37 808 000
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		INGA	INGA

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

Detta regelverk gäller från 2014 och kan komma att påverka kommande års resultat och redovisning av avskrivningar, investeringar samt underhåll.

Om inte annat framgår är de tillämpade reglerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### 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 görs med vedertagna 0,3 % av taxeringsvärdet.

### Avskrivningar

Avskrivningarna baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar har tillämpats;

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

### Övrigt

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b><u>Not 1 Underhållskostnader</u></b>		
Löpande underhåll	1 332 450	512 702
Periodiskt underhåll	621 534	81 535
	<b>1 953 984</b>	<b>594 237</b>
<b><u>Not 2 Drift- och förbrukningskostnader</u></b>		
El	1 051 866	1 073 393
Fjärrvärme	1 271 833	1 241 250
Vatten och avlopp	342 282	348 089
Fastighetskötsel	771 255	593 495
Fastighetsstädning	175 976	158 029
Väghållning/snörojning	42 019	41 691
Sophämtning/återvinning	217 725	255 824
	<b>3 872 956</b>	<b>3 711 771</b>
<b><u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u></b>		
Arvoden inkl. sociala avgifter	405 227	401 343
Tomträttsavgäld	528 300	528 300
Försäkringar	146 691	137 329
Hiss-/porttelefon	3 959	3 960
Revisionsarvode	15 625	15 625
Ekonomisk förvaltning	192 658	240 102
Konsultarvode	165 508	56 463
Kabel-TV/Bredband	444 528	437 384
Föreningsavgifter	8 000	8 000
Administrativa kostnader	115 030	113 736
	<b>2 025 526</b>	<b>1 942 242</b>
<b><u>Not 4 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u></b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode samt internrevisor	342 330	332 577
Övriga arvoden	10 000	10 000
Sociala kostnader	52 897	58 766
	<b>405 227</b>	<b>401 343</b>

Under året har föreningen inte haft någon egen anställd personal.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.