

# Årsredovisning 2023

Brf Doktor Lindh

716444-9758



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Doktor Lindh

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-24. Stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GÖTEBORG GULDHEDEN 67:1	1992	Göteborg
GÖTEBORG GULDHEDEN 67:2	1992	Göteborg
GÖTEBORG GULDHEDEN 68:1	1992	Göteborg
GÖTEBORG GULDHEDEN 68:2	1992	Göteborg

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. För samtliga fastigheter gäller tidigaste uppsägningsdatum är 2059-12-15 (40 år), gällande avgäldsperiod går ut 2029-12-15 då avgälden omförhandlas.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 231 bostadsrätter om totalt 17 921 kvm och 4 lokaler om 43 kvm. Byggnadernas totalyta är 17 964 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Markus Berglund	Ordförande
Christer Norén	Vice ordförande
Per-Åke Jansson	Sekreterare
Kent Asp	Kassör
Johan Bergström	Styrelseledamot
Christina Axelson	Styrelseledamot
Stig Olof Eriksson	Styrelseledamot
Ingrid Mathillas	Suppleant

Cristina Maglio           Suppleant  
Per Magnus Hansson    Suppleant

### Valberedning

Gunnar Jonsson  
Anna Hjelm  
Mariann Hellgren

### Firmateckning

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie ledamöter i förening.

### Revisorer

Bernt Nielsen                   Internrevisor  
Tommy Åberg                    Revisorssuppleant till  
   internrevisor  
Revisorsringen Sverige AB    Ansvarig revisor Kjell Eriksson

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Takomläggning
- 2022 ● Uppgradering brandlarm  
      ● Digitala informationstavlor
- 2021-2022 ● Utveckling av utemiljön
- 2021 ● Nytt låssystem
- 2020 ● Ombyggnad lokal till lägenheter  
      ● Relining avloppsledningar bottenplan
- 2018 ● Garagerenovering

### Planerade underhåll

- 2023-2024 ● Uppdaterat passersystem  
          ● Uppdaterad porttelefon
- 2024 ● Uppgradering av belysning till LED  
      ● Smart värmestyrning

### Avtal med leverantörer

Sappa	Internet / TV
Nabo	Ekonomi
TMM Väst	Fastighetskötsel
Dunderon	Värmestyrning
Hissar	Kone
Städning	Klinab

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens avgifter höjdes med 10% den 1 juli 2023 på grund av de stigande räntekostnaderna.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 411 st. Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 419 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 981 745	12 540 180	13 256 174	12 458 363
Resultat efter fin. poster	-2 932 027	-1 160 826	-428 520	-1 000 949
Soliditet (%)	64	64	65	64
Taxeringsvärde	466 563 000	466 563 000	433 895 000	433 895 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	637	617	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,5	84,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 394	2 406	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 307	2 318	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	111	112	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	51	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	90	87	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	24	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	161	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	1,33	0,75	-
Räntekänslighet (%)	3,95	1,33	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 462 388 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	60 608 429	-	-	60 608 429
Upplåtelseavgifter	26 299 941	-	-	26 299 941
Fond, yttre underhåll	1 860 000	-	550 012	2 410 012
Balanserat resultat	-5 639 788	-1 160 826	-550 012	-7 350 626
Årets resultat	-1 160 826	1 160 826	-2 932 027	-2 932 027
<b>Eget kapital</b>	<b>81 967 756</b>	<b>0</b>	<b>-2 932 027</b>	<b>79 035 729</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 350 626
Årets resultat	-2 932 027
<b>Totalt</b>	<b>-10 282 653</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 677 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 410 012
Balanseras i ny räkning	-9 549 641
	<b>-10 282 653</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 981 745	12 540 180
Övriga rörelseintäkter	3	389 219	31 841
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 370 964</b>	<b>12 572 021</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 651 899	-10 192 792
Övriga externa kostnader	9	-572 163	-557 170
Personalkostnader	10	-549 237	-529 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 949 232	-1 909 718
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 722 531</b>	<b>-13 189 167</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 351 567</b>	<b>-617 147</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57 520	18 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 637 980	-561 761
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 580 460</b>	<b>-543 680</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 932 027</b>	<b>-1 160 826</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 932 027</b>	<b>-1 160 826</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	114 546 070	116 411 614
Markanläggningar	13	2 507 721	319 244
Maskiner och inventarier	14	91 164	130 704
Pågående projekt		37 500	787 639
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 182 455</b>	<b>117 649 201</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>117 182 455</b>	<b>117 649 201</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		37 342	44 770
Övriga fordringar	15	86 284	13 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 201 666	1 038 861
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 325 292</b>	<b>1 097 416</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 250 233	8 527 717
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 250 233</b>	<b>8 527 717</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 575 525</b>	<b>9 625 133</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>123 757 980</b>	<b>127 274 334</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		86 908 370	86 908 370
Fond för yttre underhåll		2 410 012	1 860 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 318 382</b>	<b>88 768 370</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 350 626	-5 639 788
Årets resultat		-2 932 027	-1 160 826
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 282 653</b>	<b>-6 800 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>79 035 729</b>	<b>81 967 756</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	41 435 700	41 643 020
Leverantörsskulder		1 460 657	1 926 668
Skatteskulder		35 840	8 267
Övriga kortfristiga skulder		104 852	190 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 685 202	1 537 775
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 722 251</b>	<b>45 306 578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>123 757 980</b>	<b>127 274 334</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 351 567</b>	<b>-617 147</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 949 232	1 909 718
	<b>597 665</b>	<b>1 292 571</b>
Erhållen ränta	57 520	18 081
Erlagd ränta	-1 595 850	-504 058
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-940 665</b>	<b>806 595</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-227 876	1 093 991
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-419 137	501 822
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 587 678</b>	<b>2 402 407</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 482 486	-858 605
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 482 486</b>	<b>-858 605</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-207 320	-207 320
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-207 320</b>	<b>-207 320</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 277 484</b>	<b>1 336 482</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 527 717</b>	<b>7 191 235</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 250 233</b>	<b>8 527 717</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Doktor Lindh har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,13 - 1,54 %
Markanläggningar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 - 33,33 %
Fastighetsförbättringar	4 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	10 485 972	9 966 441
Hysesintäkter, bostäder	847 063	827 364
Hysesintäkter förråd/lokaler	68 218	46 225
Hysesintäkter, p-platser	733 001	718 735
Hysesintäkter garage, moms	38 023	16 816
Kabel-TV/Bredband	79 248	79 248
Övriga intäkter	96 277	90 377
El	462 388	633 815
Gymavgifter	47 554	58 210
Övernattnings-/gästlägenhet	20 850	6 200
Påminnelseavgift	480	4 230
Pantförskrivningsavgift	10 416	14 007
Överlåtelseavgift	24 737	24 142
Andrahandsuthyrning	67 518	54 370
<b>Summa</b>	<b>12 981 745</b>	<b>12 540 180</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övrig intäkt	32 617	31 841
Elprisstöd	356 602	0
<b>Summa</b>	<b>389 219</b>	<b>31 841</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	805 117	716 121
Larm och bevakning	95 149	0
Städning	187 587	191 932
Besiktning och service	88 261	181 843
Hiss serviceavtal	106 958	95 927
Trädgårdsarbete	28 080	34 918
Mark/gård/utemiljö Planteringar	19 115	5 571
Snöskottning	47 147	47 305
Mattservice	31 361	44 766
Övrigt	18 041	1 358
<b>Summa</b>	<b>1 426 815</b>	<b>1 319 741</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	75 986	159 992
Underhåll	92	0
Bostäder	26 040	171 359
Bostäder VVS	3 856	0
Tvättstuga	88 890	8 509
Soprum/miljöanläggning	30 082	0
Dörrar och lås/porttele	3 592	65 748
Övernattn./gästlägenhet	170	1 201
Övriga gemensamma utrymmen	3 092	14 149
VA	7 665	170 844
Värme	13 915	0
Ventilation	104 946	50 014
El	59 386	108 993
Hissar	7 921	1 525
Fönster	14 111	36 425
Gård/markytor	19 989	0
Garage och p-platser	24 514	12 309
Försäkringsärende/vattenskada	0	38 496
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	26 052
<b>Summa</b>	<b>484 246</b>	<b>865 616</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	240 082	159 680
Tvättstuga	0	156 602
Trapphus/port/entré	-166 673	419 750
Källarutrymmen	57 559	0
Dörrar och lås/porttele	262 547	487 706
Värme	97 994	0
El	391 571	0
Tak	1 801 781	0
Fasader	6 344	0
Gård/markytor	0	36 000
Garage och p-platser	281 250	0
<b>Summa</b>	<b>2 972 455</b>	<b>1 259 738</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	921 609	911 951
Uppvärmning	1 607 778	1 562 304
Vatten	516 442	422 579
Sophämtning	355 461	320 332
<b>Summa</b>	<b>3 401 290</b>	<b>3 217 166</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	250 473	236 884
Tomträttsavgälder	2 113 812	2 113 812
Bredband/Kabel-TV	572 640	777 240
Fastighetsskatt	430 168	402 595
<b>Summa</b>	<b>3 367 093</b>	<b>3 530 531</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	59 792	67 384
Övriga förvaltningskostnader	172 990	138 714
Juridiska kostnader	22 719	0
Revisionsarvoden	29 948	18 750
Ekonomisk förvaltning	230 814	243 595
Konsultkostnader	55 900	88 727
<b>Summa</b>	<b>572 163</b>	<b>557 170</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	445 799	438 830
Löner, arbetare	15 000	7 500
Sociala avgifter	88 438	83 157
<b>Summa</b>	<b>549 237</b>	<b>529 487</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 637 700	555 221
Övriga räntekostnader	280	6 540
<b>Summa</b>	<b>1 637 980</b>	<b>561 761</b>



## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	157 942 531	157 942 531
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>157 942 531</b>	<b>157 942 531</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-41 530 917	-39 663 733
Årets avskrivning	-1 865 544	-1 867 184
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-43 396 461</b>	<b>-41 530 917</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>114 546 070</b>	<b>116 411 614</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	209 088 000	209 088 000
Taxeringsvärde mark	257 475 000	257 475 000
<b>Summa</b>	<b>466 563 000</b>	<b>466 563 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	347 000	347 000
Årets inköp	2 232 625	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 579 625</b>	<b>347 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-27 756	-20 820
Årets avskrivning	-44 148	-6 936
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-71 904</b>	<b>-27 756</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 507 721</b>	<b>319 244</b>

**NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	702 338	631 372
Inköp	0	70 966
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>702 338</b>	<b>702 338</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-571 634	-536 036
Avskrivningar	-39 540	-35 598
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-611 174</b>	<b>-571 634</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>91 164</b>	<b>130 704</b>

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 249	1 765
Skattefordringar	26 464	8 698
Lager svarsapparater	57 571	3 322
<b>Summa</b>	<b>86 284</b>	<b>13 785</b>

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218 347	219 729
Försäkringspremier	308 972	271 441
Tomträtt	528 453	528 453
Bredband	126 110	0
Förvaltning	19 784	19 238
<b>Summa</b>	<b>1 201 666</b>	<b>1 038 861</b>

**NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
Swedbank	2024-03-28	4,43 %	10 378 800	10 378 800
Swedbank	2024-02-28	4,45 %	3 640 000	3 640 000
Swedbank	2024-02-28	4,45 %	13 971 800	13 971 800
Swedbank	2024-03-28	4,43 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2024-01-28	4,55 %	4 817 000	4 817 000
Swedbank	2024-03-28	4,43 %	3 628 100	3 835 420
<b>Summa</b>			<b>41 435 700</b>	<b>41 643 020</b>
Varav kortfristig del			41 435 700	41 643 020

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 399 100 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 617	92 695
El	112 467	84 130
Uppvärmning	251 244	259 390
Vatten	40 853	34 531
Löner	43 817	0
Sociala avgifter	13 769	2
Utgiftsräntor	114 849	72 719
Förutbetalda avgifter/hyror	1 073 586	979 308
Beräknat revisionsarvode	20 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>1 685 202</b>	<b>1 537 775</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	44 258 000	44 258 000

Varav 3 217 000 kr är i eget förvar.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Christer Norén  
Vice ordförande

---

Christina Axelson  
Styrelseledamot

---

Johan Bergström  
Styrelseledamot

---

Kent Asp  
Kassör

---

Markus Berglund  
Ordförande

---

Per-Åke Jansson  
Sekreterare

---

Stig Olof Eriksson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Bernt Nielsen  
Internrevisor

---

Revisorsringen Sverige AB  
Kjell Lars-Erik Eriksson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 20:30

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.05.2024 13:44

DOCUMENT ID:

SyHYE0SMG0

ENVELOPE ID:

rylI4RSGMA-SyHYE0SMG0

DOCUMENT NAME:

Brf Doktor Lindh, 716444-9758 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STIG OLOF ERIKSSON stigolof.eriksson64@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 14:05 03.05.2024 13:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/02/24) IP: 95.193.68.210
2. Ernst Kristian Markus Berglund markus@berglund.mx	Signed Authenticated	03.05.2024 15:51 03.05.2024 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/11/29) IP: 213.204.198.252
3. Johan Magnus Rajivf Bergström johan.bergstroem@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 18:36 03.05.2024 18:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/18) IP: 94.191.137.91
4. CHRISTER NORÉN christer.h.noren@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 19:12 03.05.2024 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/08/05) IP: 95.194.192.47
5. Inger Christina Axelsson christina.axelson@icloud.com	Signed Authenticated	03.05.2024 23:34 03.05.2024 18:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/05/24) IP: 213.204.198.126
6. Hans Per-Åke Jansson perake.jansson49@icloud.com	Signed Authenticated	03.05.2024 23:44 03.05.2024 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/10/21) IP: 13.53.207.73
7. Kent Christer Asp kentasp37@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 20:04 03.05.2024 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/06/13) IP: 213.204.198.214
8. Kjell Lars-Erik Eriksson kjell.eriksson@revisorsringen.se	Signed Authenticated	06.05.2024 20:14 06.05.2024 20:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/16) IP: 83.191.112.163
9. BERNT NIELSEN bernt.nielsen@telia.com	Signed Authenticated	06.05.2024 20:30 06.05.2024 20:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1940/03/18) IP: 213.204.198.180

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAeS  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE för år 2023

---

Till föreningsstämman 2024  
BRF Doktor Lindh  
Organisationsnummer 716466-9758

Vid föreningsstämman 2023 utsågs jag till intern revisor. Inför revideringen har jag samrått med den auktoriserade revisorn Kjell Eriksson för att klara ut gränsgångarna mellan hans och min granskning. Vi konstaterade då att Kjell Eriksson huvudsakligen skall genomföra boksluts- och annan siffergranskning samt förvaltningsrevision medan jag ägnar mig åt hur styrelsen skött sin förvaltning av föreningens löpande verksamhet.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har sedan maj 2023 följt föreningens förvaltning genom att ta del av stämmoprotokoll för år 2023 samt av samtliga styrelseprotokoll – med bilagor – sedan november 2022.

Vid dessa genomgångar har jag särskilt noterat protokollens uppgifter av ekonomisk karaktär. Jag har ställt frågor till styrelsen om huruvida havda eller planerade kostnader följer budget och om dessa i förekommande fall är i överensstämmelse med underhållsplanen.

Jag har särskilt frågat om det gångna årets mest omfattande projekt (Byte av takpapp, Uppgradering av utomhusmiljö, Nytt passersystem, Styrning av värmesystem, Byte av elmätare) samt förberedelser för kommande projekt (Speciellt installation av solfångare).

Jag har fått svar som alla har varit förklarande och tillfredsställande.

Jag har vidare jämfört årsresultatet med gällande budget och funnit en tillfredsställande samstämmighet.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Jag har genomfört revisionen för att med tillräcklig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning enligt god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 30 april 2024



.....  
Bernt Nielsen  
Intern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 20:32

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.05.2024 13:44

DOCUMENT ID:

HKYVRHFGC

ENVELOPE ID:


B1LE0RGGR-HKYVRHFGC

DOCUMENT NAME:

Dr Lindh Revisionsberättelse 2023 intern - slutlig.pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BERNT NIELSEN	 Signed	06.05.2024 20:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1940/03/18)
bernt.nielsen@telia.com	Authenticated	06.05.2024 20:31	Low	IP: 213.204.198.180

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Doktor Lindh**

**Organisationsnummer 716444-9758**

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Doktor Lindh för räkenskapsåret 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen.

Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Doktor Lindh för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens

ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

---

Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 20:15

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.05.2024 13:44

DOCUMENT ID:

SJwt40BMGA

ENVELOPE ID:

rkPERrMfC-SJwt40BMGA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Doktor Lindh 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Lars-Erik Eriksson	Signed	06.05.2024 20:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/09/16)
kjell.eriksson@revisorsringen.se	Authenticated	06.05.2024 20:15	Low	IP: 83.191.112.163

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed