Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lindholmsdockan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2014 - 30 juni 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2041.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Per Anders Häggblad	Ordförande
Holger Berndtsson	Vice ordförande
Jan Alsin	Sekreterare
Erik Widén	Kassör
Helene Norrman	Ledamot
Tommy Andersson	Suppleant
Anders Bergman	Suppleant
Urban Eriksson	Suppleant
Ulf Gunneflo	Suppleant
Tord Jägsten	Suppleant
Maria Uhlman	Suppleant
Lennart Wennerberg	Revisor
Thomas Arvidsson	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Tommy Andersson, Thomas Arvidsson, Anders Bergman, Holger Berndtsson, Urban Eriksson, Ulf Gunneflo, Per Anders Häggblad, Tord Jägsten, Maria Uhlman och Lennart Wennerberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
Lennart Wennerberg	Ordinarie Intern	Bortrest vid stämma
Thomas Arvidsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Elisabeth Andreasson	
Staffan Carlshagen	Sammankallande
June Olsson	
Carin Sjölander	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-10-21.
Extra föreningsstämma hölls 2015-04-18. Stadgeändring ang. andrahandsuthyrning.
Extra föreningsstämma hölls 2015-02-24. Stadgeändring ang. föreningens bokföring.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindholmen 8:1	1991	Göteborg
Lindholmen 735:488	1991	Göteborg

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via IF.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

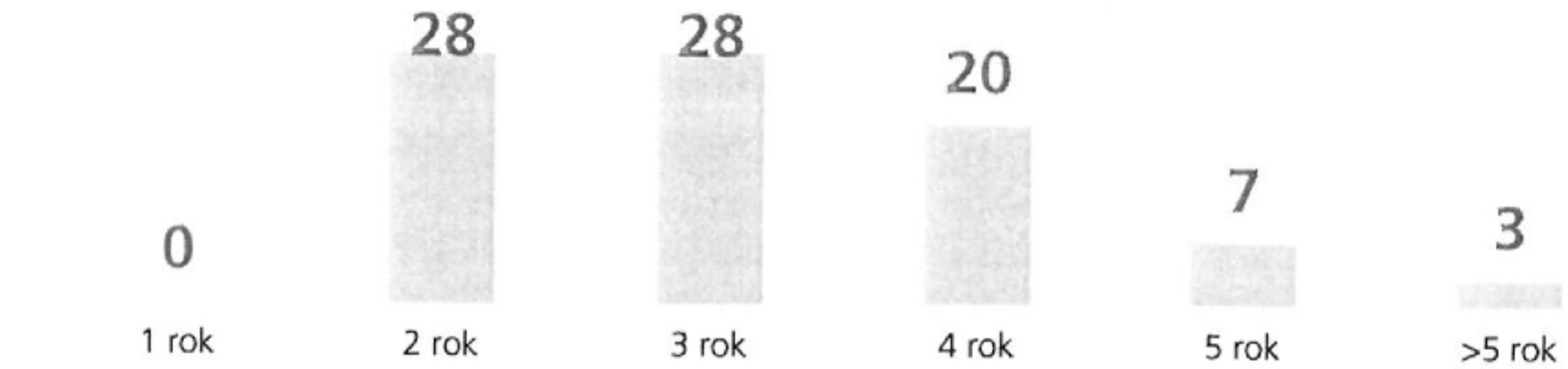
Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1991 och består av 10 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 420 m², varav 7 565 m² utgör lägenhetsyta och 855 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	61 bilplatser
Parkeringsplatser, Miraallén	20 egna och 15 arrenderade
Parkeringsplatser Stapelbädden	11 förhyrda
Gästparkering Stapelbädden	Parkeringstillstånd gäller utmed bergssidan vid garageinfarten
Hamnanläggning	42 båtplatser finns i den gamla torrdockan som arrenderas av Lindholmsdockans Hamn- och Sjöbodsförening.
Sjöbodar	Föreningen upplåter genom Hamn- och Sjöbodsföreningen mark till 38 sjöbodar
Gästrummet	Uthyrning under året: 147 nätter
Konferenslokal	Uthyrning under året: 3 tillfällen

Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Markarbeten och ny stenläggning Kölsträckningen	2015	
Reparation och upputsning av sjöbodar	2015	Gemensamt utfört arbete till egen kostnad
Byte av ventilationsfläktar	2014	
OVK genomförd	2014 - 2015	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation tätning av fasad Kölsträckningen 2	2014 - 15	
Reparation tätning av gavel Stapelbädden 1	2014 -15	
Förstärkning av kaj Stapelbädden 1	2016-20	Tillsammans med Göteborg Stad, tid ej bestämd
Upputsning av trapphus	2017	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	I egen regi
Energiförvaltning	Göteborgs Energi AB
El	Fyrfasen Energi AB
Sopsuganläggning	Envac
Trappstädning	Marias Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Energiverken i Göteborg AB
Hisservice	Kone Hissar
Avloppspumpar	Askims Pump & Maskinteknik
Parkeringsarrende, Stapelbädden	Älvstranden Utveckling AB
Parkeringsarrende Miraallén	Fastighetsnämnden
Kabeltv	ComHem
Trädgårdsanläggning	Trädgårdsmästare Kenneth Johansson
Gräsklippning	Tima Städ AB
Återvinning avfall	HA-Recycling AB
Osorterat avfall	Kretsloppskontoret Göteborg
Ventilation	Ventab AB

Föreningens ekonomi

- Föreningens likviditet är god.

- Intäkter på rörelsedelen är oförändrade jämfört med 2014. En höjning av avgift på rörelsen med 5% genomförs från 4 kv 2015

- Intäkter från låneavgifter är lägre än 2014. Låneavgiften är sänkt från 4,2 % till 2,5% på grund av lägre räntekostnader. Överskott i lånedelen används för amortering av föreningens lån.

- Fastighetskostnader har ökat bl a med högre standard på underhåll av mark och trädgårdar

- Reparationskostnader har ökat p g a kostnader för låssystem, elreparationer, garageportar och fasadreparationer.

- Taxebundna kostnader har minskat med lägre förbrukningar. Innevarande år kommer kostnaderna för sopsug att öka.

- Årets amortering om 2 Mkr har felaktigt dragits från föreningens kassa som utgjordes av förra årets överskott i rörelsedelen samt lånedelen. Endast överskott i lånedelen kan användas för amortering då flera medlemmar har betalt sin, eller delar av sin lånedel i föreningen. De felaktigt ianspråktagna medlen uppgår till 216 946 kr som dras från årets överskott i lånedelen och utbetalas kontant till de medlemmar som helt eller delvis betalt sin lånedel i föreningen. Resterande överskott i lånedelen 764 tkr används för amortering.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-10-01 med 5 %.

	Utfall 2014-2015	Utfall 2013-2014
DRIFT		
Driftsintäkter		
Årsavgifter drift	1 962 858	2 184 231
Hyror parkering och garage	473 500	480 500
Övriga intäkter	839 553	883 787
Summa driftsintäkter	**3 275 911**	**3 548 518**
Driftskostnader		
Fastighetskostnader	-456 095	-381 186
Reparationer	-487 524	-454 630
Periodiskt underhåll	-160 841	-179 303
Taxebundna kostnader	-1 369 003	-1 485 827
Övr driftskostnader	-558 471	-327 141
Fastighetsskatt	-146 498	-144 262
Övr förvaltn- och rörelsekostn	-196 953	-196 260
Personalkostnader	-57 205	-47 347
Summa driftskostnader	**-3 432 590**	**-3 215 956**
Rörelseresultat drift	**-156 679**	**332 562**
Avskrivningar	-1 457 316	-398 047
Resultat efter avskrivningar drift	**-1 613 995**	**-65 485**
LÅN		
Låneintäkter		
Årsavgifter lån	1 726 337	2 463 842
Summa låneintäkter	**1 726 337**	**2 463 842**
Lånekostnader		
Räntekostnader	-898 144	-1 669 689
Summa lånekostnader	**-898 144**	**-1 669 689**
Rörelseresultat lån	**828 193**	**794 153**
Totalt rörelseresultat	**-785 802**	**728 668**

Saldo för låneavgifter

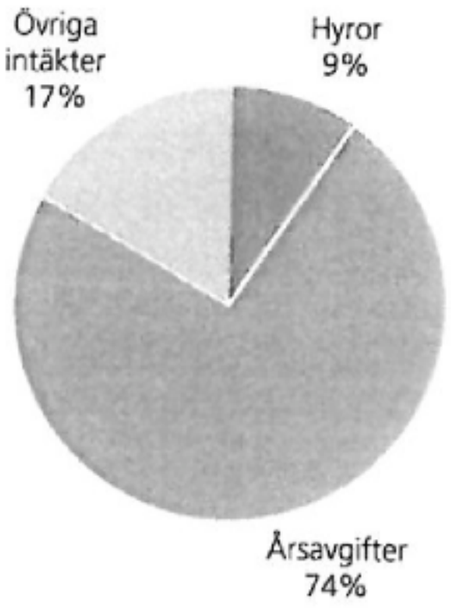
Saldo för låneavgifter vid verksamhetsårets början	866 000
Ackumulerade låneavgifter under verksamhetsåret	1 726 337
Räntekostnader	- 744 684
Låneavgiftsfinansierade amorteringar under verksamhetsåret	- 1 082 946 *)
Saldo för låneavgifter vid verksamhetsårets slut	**764 707**

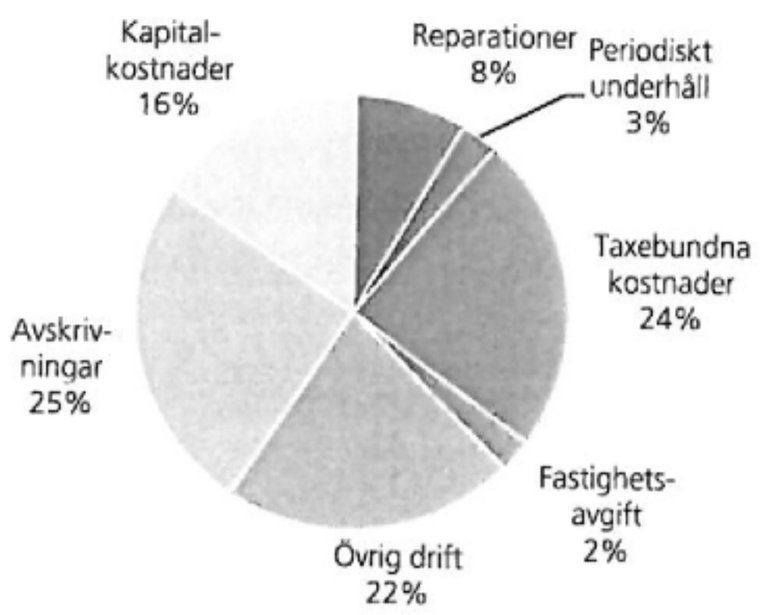
*) Amortering av förra årets överskott 866 000 kr samt med 216 946 kr i samband med driftavgiftsfinansierad amortering för att kompensera för de lägenheter som redan är amorterade. Den senare summan kommer att utbetalas till ägarna av berörda lägenheter i förhållande till hur stor andel som amorterats.

KASSAFLÖDE - 1 JULI - 30 JUNI	**2014-2015**	**2013-2014**
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	**3 884 178**	**2 814 405**
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	5 002 248	6 012 360
Finansiella intäkter	4 116	33 047
Minskning korta fordringar	162 505	30 196
Kapitaltillskott	844 420	0
	6 013 289	**6 075 603**
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	3 432 590	3 215 956
Finansiella kostnader	902 260	1 702 736
Minskning av föreningens lån	2 800 000	0
Minskning av korta skulder	146 804	87 139
	7 281 654	**5 005 830**
KASSA VID ÅRETS SLUT	**2 615 813**	**3 884 178**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	**-1 268 365**	**1 069 773**

I kassan ingår föreningens klientmedel.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året
På Stapelbädden och Kölstäckningen har fasader reparerats under sommaren. Markarbeten med ny stensättning på Kölsträckningen har utförts.

Ett avtal har träffats med Göteborg stad om försäljning av en del av vårt område, inklusive trappan, norr om hamnen. Området avses bli park i anslutning till planerad bebyggelse med studentlägenheter. Byggnadsplanen har överklagats och affären avvaktar i väntan på att byggnadsplanen fastställs.

Föreningen har avtalat om fullservice för vår sopsuganläggning fram till 2022. Avtalet innebär bibehållen standard och bekvämlighet men till en högre kostnad för vår avfallshantering.

Föreningens arrendeavtal med sjöbodsägarna har ersatts av ett avtal med nybildade Lindholmsdockans Hamn- och Sjöbodsförening, som i sin tur träffat avtal med de enskilda sjöbodsägarna. En upputsning av sjöbodarna runt hamnen har genomförts av ägarna och samordnats av Hamn- och Sjöbodsföreningen.

Föreningen har i övrigt genomfört löpande underhåll och mindre reparationer.

Händelser efter året
Inga väsentliga händelser har inträffat efter verksamhetsåret.

Medlemsinformation
Medlemslägenheter: 86 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar 2015-06-30: 125 st
Förändring från föregående år: + 1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	14/15	13/14	12/13	11/12
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	488	614	639	631
Lån/m² bostadsrättsyta	7 752	8 122	8 122	8 514
Elkostnad/m² totalyta	52	63	55	56
Värmekostnad/m² totalyta	73	76	88	76
Vattenkostnad/m² totalyta	19	17	17	17
Kapitalkostnader/m² totalyta	107	202	213	250
Soliditet (%)	56	55	55	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-786	729	1 142	110
Nettoomsättning (tkr)	5 001	5 988	6 246	6 112

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 565 m² bostäder och 855 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-785 802
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	5 280 389
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-981 500
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	**3 513 087**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**3 513 087**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2014-2015	2013-2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 162 695	5 128 573
Övriga rörelseintäkter	Not 2	839 553	883 787
		5 002 248	**6 012 360**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 104 460	-1 015 119
Driftkostnader	Not 4	-2 073 972	-1 957 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 953	-196 260
Personalkostnader	Not 6	-57 205	-47 347
Avskrivningar	Not 7	-1 457 316	-398 047
		-4 889 907	**-3 614 002**
RÖRELSERESULTAT		**112 341**	**2 398 358**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 116	33 047
Räntekostnader		-902 260	-1 702 736
		-898 144	**-1 669 689**
ÅRETS RESULTAT		**-785 802**	**728 669**

Balansräkning

		2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	134 029 031	135 457 919
Maskiner och inventarier	Not 9	33 150	61 579
		134 062 181	**135 519 497**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
		3 500	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**134 065 681**	**135 522 997**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		90	90
SBC Klientmedel i SHB		2 410 754	0
Övriga fordringar		67 851	75 137
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	155 219
		2 478 695	**230 446**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		205 059	2 089 817
SBC klientmedel i SHB		0	1 794 360
		205 059	**3 884 178**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 683 754**	**4 114 624**
SUMMA TILLGÅNGAR		**136 749 434**	**139 637 621**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 585 250	48 585 250
Kapitaltillskott		17 580 234	16 735 814
Fond för yttre underhåll	Not 13	7 524 504	6 543 004
		73 689 988	**71 864 068**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 298 890	4 551 721
Årets resultat		-785 802	728 669
		3 513 087	**5 280 390**
SUMMA EGET KAPITAL		**77 203 075**	**77 144 458**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	58 641 300	61 441 300
		58 641 300	**61 441 300**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		96 412	263 557
Övriga kortfristiga skulder		216 946	-325
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	591 701	788 631
		905 059	**1 051 863**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**136 749 434**	**139 637 621**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	103 621 000	103 621 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		**0**	**0**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2014-2015**	**2013-2014**
Byggnader	Linjär 115 år	Progressiv 115 år
Maskiner	20%	20%
Inventarier	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1 ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2014-2015	**2013-2014**
Årsavgifter - drift	1 962 858	2 184 231
Årsavgifter - lån	1 726 337	2 463 842
Hyror parkering	109 000	116 700
Hyror garage	364 500	363 800
	4 162 695	**5 128 573**

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2014-2015	**2013-2014**
Elintäkter	198 891	246 436
Värmeintäkter	599 728	599 728
Gästlägenhet	40 200	21 500
Fakturerade kostnader	0	-8 237
Öresutjämning	-21	-20
Övriga intäkter	755	24 380
	839 553	**883 787**

Not 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	2014-2015	2013-2014
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	4 350
Fastighetsskötsel gård beställning	148 033	57 567
Snöröjning/sandning	15 025	0
Städning entreprenad	98 244	150 839
Städning enligt beställning	17 063	8 400
Hissbesiktning	5 996	5 791
Gemensamma utrymmen	34 406	0
Garage	41 252	41 597
Gård	8 996	25 865
Serviceavtal	76 529	77 035
Förbrukningsmateriel	8 676	9 164
Brandskydd	0	578
Fordon	1 875	0
	456 095	**381 186**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	60 491
Brf Lägenheter	23 505	8 190
Tvättstuga	20 465	12 133
Sophantering/återvinning	35 013	59 825
Entré/trapphus	40 625	55 458
Lås	53 791	28 619
Installationer	0	1 594
VVS	72 594	65 577
Värmeanläggning/undercentral	0	5 325
Ventilation	18 000	100 174
Elinstallationer	69 461	38 006
Hiss	26 956	15 188
Fasad	15 807	0
Mark/gård/utemiljö	80 695	0
Garage/parkering	5 481	4 050
Vattenskada	25 130	0
	487 524	**454 630**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	160 841	22 938
Ventilation	0	156 366
	160 841	**179 304**
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	**1 104 460**	**1 015 119**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2014-2015	2013-2014
Taxebundna kostnader		
El	437 148	528 998
Värme	614 674	638 304
Vatten	157 109	145 256
Sophämtning/renhållning	160 072	156 890
Grovsopor	0	16 379
	1 369 003	**1 485 827**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	230 719	113 275
Självrisk	1 500	0
Markhyra/vägavgift/avgäld	33 750	40 876
Kabel-TV	292 502	172 990
	558 471	**327 141**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**146 498**	**144 262**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 073 972**	**1 957 230**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2014-2015	2013-2014
Medlemsinformation	1 350	0
Tele och datakommunikation	5 563	4 568
Juridiska åtgärder	9 625	0
Inkassering avgift/hyra	3 000	3 000
Hyresförluster	2	400
Revisionsarvode extern revisor	-2 500	19 875
Föreningskostnader	16 379	17 495
Styrelseomkostnader	0	267
Fritids och Trivselkostnader	1 678	2 038
Förvaltningsarvode	136 252	132 752
Administration	5 118	5 617
Korttidsinventarier	10 625	0
Konsultarvode	2 451	3 438
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 810	6 810
OBS konto	600	0
	196 953	**196 260**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

	2014-2015	2013-2014
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	46 000	38 000
Sociala kostnader	11 205	9 347
	57 205	**47 347**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2014-2015**	**2013-2014**
Byggnad	1 428 888	369 618
Maskiner	18 816	18 816
Inventarier	9 612	9 612
	1 457 316	**398 047**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2014-2015**	**2013-2014**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	149 610 263	149 610 263
Utgående anskaffningsvärde	**149 610 263**	**149 610 263**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-14 152 344	-13 782 726
Årets avskrivningar enligt plan	-1 428 888	-369 618
Utgående avskrivning enligt plan	**-15 581 232**	**-14 152 344**
Planenligt restvärde vid årets slut	**134 029 031**	**135 457 919**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 000 000	4 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 703 000	74 703 000
Taxeringsvärde mark	49 257 000	49 257 000
	123 960 000	**123 960 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	120 000 000	120 000 000
Lokaler	3 960 000	3 960 000
	123 960 000	**123 960 000**

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER	**2015-06-30**	**2014-06-30**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	266 388	266 388
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**266 388**	**266 388**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-204 810	-176 381
Årets avskrivningar enligt plan	-28 428	-28 429
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-233 238**	**-204 810**
Redovisat restvärde vid årets slut	**33 151**	**61 578**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2014-2015**	**2013-2014**
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	**3 500**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2015-06-30	2014-06-30
Försäkring	0	103 146
Kabel-TV	0	43 252
Upplupna ränteintäkter	0	2 071
Arrendeavgift	0	6 750
	0	**155 219**

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 585 250	0	0	48 585 250
Kapitaltillskott	17 580 234	844 420	0	16 735 814
Fond för yttre underhåll	7 524 504	981 500	0	6 543 004
S:a bundet eget kapital	**73 689 988**	**1 825 920**	**0**	**71 864 068**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 298 890	-981 500	728 669	4 551 721
Årets resultat	-785 802	-785 802	-728 669	728 669
S:a fritt eget kapital	**3 513 087**	**-1 767 302**	**0**	**5 280 390**
S:a eget kapital	**77 203 075**	**58 618**	**0**	**77 144 458**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014-2015	2013-2014
Vid årets början	6 543 004	5 561 504
Reservering enligt stadgar	981 500	981 500
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**7 524 504**	**6 543 004**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-06-30	Belopp 2015-06-30	Belopp 2014-06-30	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,340 %	28 641 300	31 441 300	Rörligt
Swedbank	1,000 %	30 000 000	30 000 000	2018-02-23
Summa skulder till kreditinstitut		**58 641 300**	**61 441 300**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		58 641 300	**61 441 300**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 641 300 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-06-30	2014-06-30
El	0	31 972
Värme	0	19 981
Vatten	0	13 562
Sophämtning	0	12 471
Extern revisor	0	20 000
Arvoden	47 000	44 000
Sociala avgifter	14 700	13 825
Ränta	153 937	179 893
Värmeanläggning/undercentral reparation	0	5 325
Förutbetalda avgifter och hyror	376 064	447 603
	591 701	**788 631**

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 5/10 2015

Per Anders Häggblad
Ordförande

Holger Berndtsson
Vice ordförande

Jan Alsin
Sekreterare

Erik Widén
Kassör

Helene Norrman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/10 2015

Arthur Kozak
Extern revisor

Thomas Arvidsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindholmsdockan, Org.nr. 716409-5072

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindholmsdockan för år 2014-07-01 - 2015-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisors ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För de auktoriserade revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 30 juni 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindholmsdockan för år 2014-07-01 - 2015-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisors ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 6 oktober 2015

Arthur Kozak
Extern revisor
BoRevision AB

Thomas Arvidsson
Intern revisor

Brf Lindholmsdockan
716409-5072

Budget

BUDGET	Budget 2015/2016	Utfall 2014/2015	Budget 2014/2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 262 000	1 962 858	2 180 000
Årsavgifter - avsägelser	1 500 000	1 726 337	1 500 000
Hyror parkering	109 200	109 000	116 500
Hyror garage	366 000	364 500	366 000
Elintäkter	240 000	198 891	236 000
Värmeintäkter	600 000	599 728	600 000
Gästlägenhet	20 000	40 200	0
Öresutjämning	0	-21	0
Övriga intäkter	0	755	0
	5 097 200	**5 002 248**	**4 998 500**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-4 000	0	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-60 000	-148 033	-40 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-15 025	-15 000
Städning entreprenad	-155 000	-98 244	-115 000
Städning enligt beställning	-9 000	-17 063	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-80 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 996	-6 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-34 406	-3 000
Garage	0	-41 252	0
Gård	-30 000	-8 996	-30 000
Serviceavtal	-77 000	-76 529	-65 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-8 676	-10 000
Brandskydd	-1 000	0	-1 000
Fordon	0	-1 875	0
	-360 000	**-456 095**	**-371 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-375 000	0	-275 000
Brf Lägenheter	0	-23 505	0
Tvättstuga	0	-20 465	0
Sophantering/återvinning	0	-35 013	0
Entré/trapphus	0	-40 625	0
Lås	0	-53 791	0
VVS	0	-72 594	0
Ventilation	0	-18 000	0
Elinstallationer	0	-69 461	0
Hiss	0	-26 956	0
Fasad	0	-15 807	0
Mark/gård/utemiljö	0	-80 695	0
Garage/parkering	0	-5 481	0
Vattenskada	0	-25 130	0
	-375 000	**-487 524**	**-275 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	-160 841	-200 000
	-100 000	**-160 841**	**-200 000**

Taxebundna kostnader			
El	-530 000	-437 148	-460 000
Värme	-660 000	-614 674	-760 000
Vatten	-150 000	-157 109	-160 000
Sophämtning/renhållning	-160 000	-160 072	-180 000
	-1 500 000	**-1 369 003**	**-1 560 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-116 000	-230 719	-124 000
Självrisk	0	-1 500	0
Markhyra/vägavgift/avgäld	-70 000	-33 750	-70 000
Tomträttsavgäld	-8 000	0	0
Kabel-TV	-256 000	-292 502	-176 000
	-450 000	**-558 471**	**-370 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-165 000	-146 498	-165 000
	-165 000	**-146 498**	**-165 000**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Medlemsinformation	-2 000	-1 350	-2 000
Tele och datakommunikation	-4 500	-5 563	-4 500
Juridiska åtgärder	-5 000	-9 625	-5 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-3 000	-3 000
Hyresförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	2 500	-36 000
Föreningskostnader	-20 000	-16 379	-15 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids och Trivselkostnader	-2 500	-1 678	-2 500
Förvaltningsarvode	-135 500	-136 252	-133 000
Förvaltningsarvoden övriga	-11 500	0	-11 500
Administration	-6 000	-5 118	-4 000
Korttidsinventarier	-5 000	-10 625	-5 000
Konsultarvode	-3 500	-2 451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 500	-6 810	-7 000
OBS konto	0	-600	0
	-230 000	**-196 953**	**-230 500**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-43 000	-50 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-3 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-11 205	-28 000
	-80 000	**-57 205**	**-81 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 444 000	-1 428 888	-1 444 000
Maskiner	-18 800	-18 816	-18 800
Inventarier	-9 200	-9 612	-9 500
	-1 472 000	**-1 457 316**	**-1 472 300**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-4 732 000**	**-4 889 907**	**-4 724 800**
RÖRELSERESULTAT	**365 200**	**112 341**	**273 700**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 139	20 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	500	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	477	0
Låneräntor	-900 000	-900 564	-1 300 000
Övriga räntekostnader	0	-1 446	0
Övriga finansiella kostnader	0	-250	0
	-900 000	**-898 144**	**-1 280 000**
RESULTAT	**-534 800**	**-785 802**	**-1 006 300**

allabrf.se

Brf Lindholmsdockan

Låneandelstal från 2014 10 01

Lgh nr	%	Lgh nr	%
1	1,1844	46	1.7929
2	1,1197	47	1.5398
3	1,3010	48	1,4101
4	0	49	1,1292
5	0	50	1,1602
6	1,3075	51	1,4588
7	1,2971	52	1,1794
8	1,0745	53	1,7341
9	1,1021	54	1,4588
10	1,3036	55	1,1794
11	1,8345	56	0,8426
12	0	57	1,4660
13	1,1056	58	1,1852
14	1,1123	59	0
15	1,1110	60	2,4327
16	1,0259	61	1,6062
17	1,3799	62	1,4557
18	1,3160	63	1,1653
19	1,1275	64	1,7839
20	1,1041	65	1,4557
21	1,3226	66	1,1653
22	1,5845	67	1,7839
23	0	68	1,4629
24	1,1433	69	1,1710
25	1,1653	70	1,7929
26	0	71	1,4629
27	1,8923	72	1,5398
28	0	73	0
29	1,4104	74	1,0906
30	0	75	1.1321
31	0,0432	76	1,4588
32	1,1435	77	1,7049
33	1,4252	78	1,1321
34	1,6460	79	1,4588
35	0	80	1,7341
36	1,1036	81	1,1451
37	0	82	0
38	1,1243	83	1,3057
39	1,3506	84	1,8990
40	1,7839	85	1,6826
41	1,1243	86	1,7428
42	0,6326		
43	1,7929	S:a	99,997
44	1,1299		
45	1,0704		