

20/21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Doktor Forselius



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Doktor Forselius

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, drifts- och räntekostnader samt amorteringar och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus mot ersättning upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-10-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-03-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Johan Rosén	Ordförande
Anders Henoch	Vice ordförande
Ingrid Bäck	Sekreterare
Tom Kronlöf	Kassör
Eva Djurberg	Ledamot
Anna Lutz	Ledamot

Jonna Ranbrandt	Suppleant
Peter Wessman	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingrid Bäck, Anders Henoch, Johan Rosén och Peter Wessman.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hans Jonasson
Bengt Oddhammar

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Frejs Revisorer AB

Valberedning

Barbro Bodar (hus D)
Torsten Persson (hus B)
Peter Simon (hus D)
Pidar Åvall (hus F)

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-30. Stämman genomfördes med poströstning.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Guldheden 65:8-14	1956	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2038.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

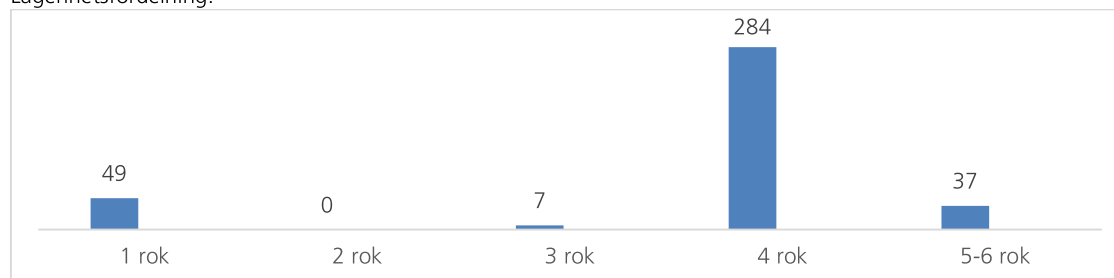
Fastigheterna bebyggdes 1956 - 1960 och består av 6 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960 respektive 1978-1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 30 121 m², varav 29 824 m² utgör lägenhetsyta och 297 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 375 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta
Samlingssal Kristensamfundet	107 m ²
Förskola	216 m ²

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

Hobbylokal

Bastu

Fastighetsexpedition

Samlingslokal

I källaren till expeditionsbyggnaden finns personalutrymmen, arkiv och en tvättstuga på 25 kvm, som får användas dygnet runt, total yta är 36 kvm.

Det finns ett MC-garage på 68 kvm samt ett garage som används som verkstad av fastighetsteknikern på 66 kvm.

Vidare finns inom området 71 garageplatser, arrenderade av en separat garageförening, 166 parkeringsplatser och 53 avgiftsbelagda besöksplatser.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen ligger till grund för reservering till fond för yttre underhåll, planering av underhållsarbete och projekt. Styrelsen har även som ambition att utvärdera ny teknik för att hitta besparingsmöjligheter, nya intäktskällor och förbättrad boendekvalitet. Exempel på dylika utvärderingsprojekt är solceller, individuell mätning av vatten, laddstolpar m.m. Installation av 32 laddplatser på parkeringsplatsen planeras 2021-2022. Styrelsen kommer att hålla medlemmarna informerade och delaktiga när något större projekt når konkreta förslag.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

	År
Utfört underhåll	
Ny energisnål belysning har installerats i samtliga entréer	2021
Påbörjat uppfräschning av trädgård och utemiljö	2020 - 2021
Omfogning av tegelväggar på expeditionsbygganden	2020 - 2021
Fortsatt spolning och filmning av dagvattenledningar	2019 - 2021
Ny belysning på parkeringsplatsen	2019 - 2020
Tilläggsisolering av fasader, byte av fönster och reparation av balkonger	2016 – 2019
Sex av föreningens tolv skyddsrum har åtgärdats efter besiktning	2019
	År
Planerat underhåll	
Relining av stamledning för dagvatten, utfört augusti 2021	2021
De sex återstående skyddsrummen kommer att åtgärdas efter besiktning.	2021-2022
Byte av källardörrar i samtliga hus	2022-2023
Installation av nytt passersystem och trygghetskameror	2022-2023
Olika förslag för vår avfallshantering utvärderas med syfte att hitta en långsiktig lösning	2022-2023
Översyn och upprustning av trädgård och utemiljön fortsätter	2022-2024
Renovering alternativt byte av hissar	2023-2025
Omläggning av tak	2023-2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bohus Städ AB	städning av allmänna utrymmen
ComHem AB	kabel-tv
Fastighetspartner i Göteborg AB	ekonomisk och teknisk förvaltning
Göteborgs Energi AB	fjärrvärme och el
Göteborgs Stad Kretsloppskontoret	avfallshantering rest- och matavfall
Göteborgs Stad, park och natur	snöröjning och halkbekämpning
LP Entreprenad	snöröjning och halkbekämpning
Riksbyggen	övervakning energioch fläktssystem mm
Telenor	fibernät och bredband
Termog garage nr 23 ek för	uthyrning mark för garage
TS Fastighetsservice AB	skötsel av mark och grönytor
TS Fastighetsservice AB	fastighetsservice
Vinga Hiss	service hissar
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring. Omfattar bl. a. brand-, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar- och rättsskydd samt olycksfall och sanering
Inspector AB	Överlåtelsebesiktningar
Renova AB	återvinning
TidX Förvaltning AB	Teknisk och ekonomisk förvaltning från 1 april respektive 1 juli 2021
Boka Tvättid	Bokningssystem för tvättstugor, bastu och gästlägenhet

Övrig information

Föreningens avtal om hyra av marken (tomträttsavgäld) för fastigheterna med hus löper med samma belopp till år 2038. Avtalet innebär en årlig kostnad med 4 037 tkr.

Under 2019 har kommunen aviserat en väsentlig höjning av avgiften avseende parkerings- och garageområdet, från 102,5 tkr till 466 tkr per år. Föreningen bestrider höjningen och driver med biträde av advokat en process i Mark- och Miljödomstolen för att få en reducering av den föreslagna avgiften.

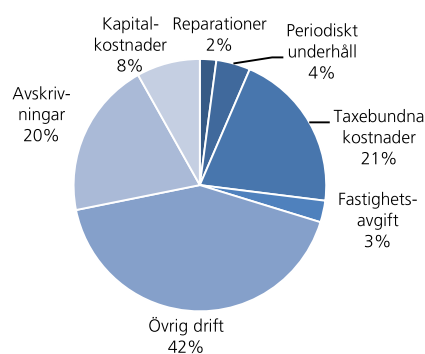
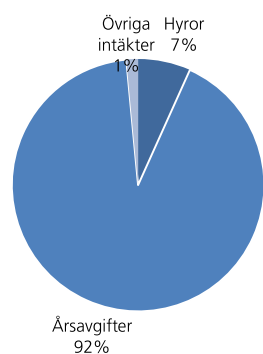
Föreningens ekonomi

I samband med föreningens stora renovering 2016 - 2019 upptogs lån för merparten av utgifterna. Vi årets slut hade föreningen 140 mkr i fasta lån samt en checkräkningskredit som utnyttjades med 10,4 mkr. Totala lån uppgår till 150,4 mkr. Föregående bokslut uppgick de totala lånen till 158,4 mkr. Genomsnittlig ränta uppgick till ca 1,23 %. Styrelsen har generellt bundit lån under fem år för att bättre kunna planera föreningens ekonomi.

I år redovisas ett positivt resultat som till stor del kan förklaras av att utgifter för periodiskt underhåll varit lägre än genomsnittligt periodiskt underhåll.

Styrelsen har för andra året i rad beslutat att inte höja årsavgifterna.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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 räkenskapsåret

Väsentliga händelser har redovisats ovan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 375 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 41 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Genomsnittspriset vid överlåtelser av lägenheterna har legat på ca 45 200 kr (43 225 kr) per kvm, beroende på storlek, läge, utrustning samt lägenhetens skick i övrigt.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 606

Tillkommande medlemmar: 76

Avgående medlemmar: 71

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 611

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	753	753	686
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 058	5 326	4 870
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	20
Värmekostnad/m ² totalyta	96	91	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	22	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	66	47
Soliditet (%)	20	19	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 555	-189	-981
Nettoomsättning (tkr)	24 280	24 200	22 293

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 29 824 m² bostäder och 297 m² lokaler.

Förändringar 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	1 416 618	0	0	1 416 618
Upplåtelseavgifter	19 030 367	0	0	19 030 367
Fond för yttre underhåll	10 405 742	0	743 721	9 662 021
S:a bundet eget kapital	30 852 727	0	743 721	30 109 006
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 917 814	0	-933 217	8 851 031
Årets resultat	1 554 944	1 554 944	189 496	-189 496
S:a fritt eget kapital	9 472 758	1 554 944	-743 721	8 661 535
S:a eget kapital	40 325 485	1 554 944	0	38 770 540

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 554 944
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 917 814
summa balanserat resultat	9 472 758

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-2 543 000
av fond för yttre underhåll ianspråktas	992 910
att i ny räkning överförs	7 922 668

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	24 279 848	24 199 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 012	482 104
Summa rörelseintäkter		24 407 860	24 681 824
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-14 903 035	-16 741 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 173 754	-1 471 489
Personalkostnader	Not 6	-357 412	-384 310
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 564 427	-4 288 178
Summa rörelsekostnader		-20 998 628	-22 885 975
RÖRELSERESULTAT		3 409 231	1 795 849
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 393	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 855 680	-1 985 346
Summa finansiella poster		-1 854 287	-1 985 346
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 554 944	-189 496
ÅRETS RESULTAT		1 554 944	-189 496

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-06-30	2020-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och markanläggningar	Not 8,17	191 374 330	195 916 695
Maskiner	Not 9	154 439	176 501
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		191 528 768	196 093 196
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		191 536 268	196 100 696
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 679	7 910
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 413 003	4 231 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 351 901	1 997 474
Summa kortfristiga fordringar		3 769 583	6 237 126
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		85 541	34 666
Avräkningskonto förvaltare		0	1 128
Summa kassa och bank		85 541	35 794
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 855 124	6 272 920
SUMMA TILLGÅNGAR		195 391 392	202 373 616

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 446 985	20 446 985
Fond för yttre underhåll	Not 14	10 405 742	9 662 021
Summa bundet eget kapital		30 852 727	30 109 006
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 917 814	8 851 031
Årets resultat		1 554 944	-189 496
Summa fritt eget kapital		9 472 758	8 661 535
SUMMA EGET KAPITAL		40 325 485	38 770 540
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 15	10 467 400	18 456 360
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	140 000 000	140 000 000
Summa långfristiga skulder		150 467 400	158 456 360
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 726 932	1 979 367
Övriga skulder		87 719	92 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 783 857	3 075 100
Summa kortfristiga skulder		4 598 508	5 146 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 391 392	202 373 616

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

För att öka jämförbarheten mellan åren har föregående års belopp i noterna justerats i ett fåtal fall. Justeringarna har ingen resultatpåverkan.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Förslag till reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020-2021	2019-2020
Stomme och grund	150	150
Fasader/balkonger	55/35	55/35
Fönster	35	35
Maskiner	10	10
Övriga tillkommande ombyggnader eller ersättningar av utrangerade	25-90	25-90
Markanläggningar	30	30

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	22 345 007	22 399 270
Årsavgifter - lokaler	53 274	0
Hyror bostäder	48 451	50 083
Hysesbortfall	0	-6 146
Hyror lokaler	238 614	273 496
Hyror bilplatser	1 445 253	1 283 217
Hyror förråd	54 300	0
El och värmeintäkter	1 920	25 144
Gemensamhetslokal	18 690	33 259
Övriga debiterade avgifter	1 020	0
Överlåtelse	8 753	44 354
Pantsättning	0	22 793
Avgift andrahandsuthyrning	20 458	24 899
Gästlägenhet	43 750	49 350
Öresutjämning	358	1
	24 279 848	24 199 720

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020-2021	2019-2020
	Fakturerade kostnader	14 302	0
	Försäkringsersättning	34 993	400 000
	Återbäring försäkringsbolag	24 815	20 585
	Övriga intäkter	53 902	61 519
		128 012	482 104

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	803 722	779 905
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	359 926	604 060
	Snöröjning/sandning	266 286	229 719
	Städning entreprenad	596 573	594 060
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 025	0
	Hissbesiktning	6 188	21 983
	Bevakning	71 459	67 481
	Gemensamma utrymmen	3 321	0
	Sophantering	2 744	0
	Serviceavtal hissar	202 590	204 686
	Serviceavtal övrigt	118 272	91 035
	Förbrukningsmateriel	131 108	119 700
	Störningsjour och larm	14 213	20 269
	Brandskydd	46 763	22 938
	Fordon	6 440	0
		2 649 629	2 755 816
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	124 048
	Brf Lägenheter	10 381	0
	Lokaler	0	4 060
	Gemensamma utrymmen	0	138 256
	Tvättstuga	49 885	217 870
	Sophantering/återvinning	52 875	0
	Bastu/pool	300	0
	Entré/trapphus	11 250	0
	Lås	49 261	25 672
	VVS	37 335	140 569
	Värmeanläggning/undercentral	33 381	0
	Ventilation	6 313	0
	Elinstallationer	42 462	52 312
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 378	0
	Bredband	819	0
	Hiss	149 615	57 458
	Fasad	0	51 472
	Fönster	2 534	0
	Mark/gård/utemiljö	15 288	173 706
	Skador/klotter/skadegörelse	26 137	0
		492 214	985 423

Not 4	Fortsättning	2020-2021	2019-2020
	Periodiskt underhåll		
	Reparation i samband med renovering	0	1 528 594
	Skyddsrum	0	111 244
	Gemensamma utrymmen	41 750	0
	Tvättstuga	83 285	0
	Bastu/pool	-9 382	300 000
	VVS	0	307 071
	Ventilation	0	270 685
	Elinstallationer	72 480	0
	Fasad	120 195	0
	Mark/gård/utemiljö	684 583	35 000
		992 911	2 552 594
	Taxebundna kostnader		
	El	491 601	456 390
	Värme	2 880 716	2 739 535
	Vatten	764 585	677 584
	Sophämtning/renhållning	561 818	515 253
		4 698 721	4 388 762
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	258 696	238 775
	Självrisk, försäkringsskada	0	428 730
	Tomträttsavgäld	4 540 955	4 139 924
	Bredband/ Kabel-TV	644 482	662 132
		5 444 133	5 469 561
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	625 427	589 842
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	14 903 035	16 741 998

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Juridiska åtgärder	129 827	161 750
	Inkassering avgift/hyra	14 579	0
	Revisionsarvode extern revisor	37 250	42 219
	Föreningskostnader	3 274	93 174
	Förvaltningsarvode	762 027	937 725
	Administration	20 562	26 325
	Korttidsinventarier	66 830	29 869
	Konsultarvode	105 346	139 591
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 100	11 865
	Övriga driftkostnader	21 960	28 971
		1 173 754	1 471 489

Not 6 PERSONALKOSTNADER **2020-2021** **2019-2020**

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	171 720	170 960
Valberedning	7 750	15 775
Föreningsrevisor	7 100	7 100
Ersättning för särskilda uppdrag, styrelse m.fl.	94 326	104 841
Kostnadsersättningar	616	1 280
Sociala kostnader	75 900	83 144
Övriga personalkostnader	0	1 210
	357 412	384 310

Not 7 AVSKRIVNINGAR **2020-2021** **2019-2020**

Stomme och grund K3	342 361	342 921
Yttertak K3	101 774	101 806
Fasader/balkonger K3	2 398 543	2 257 216
Fönster/dörrar och portar K3	1 254 411	1 180 463
Stomkomplettering förening K3	203 548	203 609
Stamledningar VA K3	61 732	61 700
Värmesystem K3	31 033	31 325
Förbättringar	67 520	5 632
Hissar K3	81 444	81 444
Maskiner	22 062	22 062
	4 564 427	4 288 178

Not 8	BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR	2021-06-30	2020-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	245 168 384	187 369 661
	Utrangeringar	0	-1 868 692
	Nyanskaffningar	0	59 667 415
	Utgående anskaffningsvärde	245 168 384	245 168 384
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-49 251 689	-46 854 265
	Utrangeringar	0	1 868 692
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 542 365	-4 266 116
	Utgående avskrivning enligt plan	-53 794 054	-49 251 689
	Planenligt restvärde vid årets slut	191 374 330	195 916 695
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	320 724 000	320 724 000
	Taxeringsvärde mark	401 854 000	401 854 000
		722 578 000	722 578 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	717 000 000	717 000 000
	Lokaler	5 578 000	5 578 000
		722 578 000	722 578 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2021-06-30	2020-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	220 625	220 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	220 625	220 625
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 124	-22 062
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 062	-22 062
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-66 186	-44 124
	Redovisat restvärde vid årets slut	154 439	176 501

Not 10	INVENTARIER	2021-06-30	2020-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 769 933	1 769 933
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 769 933	1 769 933
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 769 933	-1 769 933
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 769 933	-1 769 933
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
		Bokfört värde 2021-06-30	Bokfört värde 2020-06-30
	Andelar i Riksbyggen	7 500	7 500
		7 500	7 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-06-30	2020-06-30
	Kundfordringar 1	0	2 313
	Skattekonto	75 493	2 395
	Skattefordran	12 443	43 357
	Klientmedel hos SBC	2 325 067	1 888 295
	Avräkning förvaltare	0	2 132 382
	Fordringar	0	163 000
		2 413 003	4 231 743
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-06-30	2020-06-30
	Försäkring	131 668	125 809
	Kabel-TV	46 145	45 962
	Tomträttsavgäld	1 009 575	1 060 606
	Förvaltningsarvode	0	194 376
	Bredband	115 789	113 453
	Övriga förutbetalda kostnader	30 724	35 205
	Upplupen försäkringsersättning	0	400 000
	Övriga upplupna intäkter	18 000	22 063
		1 351 901	1 997 474

Not 14

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början	9 662 021	10 726 521
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	2 543 000	2 000 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 799 279	-3 064 500
Vid årets slut	10 405 742	9 662 021

Not 15

CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2021-06-30	2020-06-30
Beviljad kredit	0,680 %	-15 000 000	-23 000 000
Utnyttjat kreditbelopp		10 467 400	18 456 360

Not 16

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-06-30	Belopp 2021-06-30	Belopp 2020-06-30	Villkors- ändringsdag
SEB	1,170 %	20 000 000	20 000 000	2024-02-28
SEB	1,280 %	20 000 000	20 000 000	2023-06-28
SEB	0,810 %	20 000 000	20 000 000	2024-06-28
Handelsbanken	1,570 %	20 000 000	20 000 000	2023-01-30
Handelsbanken	1,340 %	10 000 000	10 000 000	2023-10-30
Handelsbanken	1,340 %	10 000 000	10 000 000	2023-10-30
SEB	1,070 %	20 000 000	20 000 000	2021-09-28
Handelsbanken	1,390 %	20 000 000	20 000 000	2022-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		140 000 000	140 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		140 000 000	140 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 140 000 000 kr.

Not 17

STÄLLDA SÄKERHETER	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	163 001 700	163 001 700

Not 18

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-06-30	2020-06-30
El och fjärrvärme	119 767	95 636
Ränta	124 983	124 982
Avgifter och hyror	1 871 028	1 888 295
Tomträttsavgäld	350 000	0
Renovering fasader, balkonger och fönster	0	187 500
Övriga upplupna kostnader	318 079	778 687
	2 783 857	3 075 100

Not 19	KASSAFLÖDESANALYS		2020/2021	2019/2020
	Rörelseresultat	Not 2	3 409 232	1 795 850
	Just för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		4 564 427	4 288 178
	Erhållen ränta m.m.		1 393	0
	Erlagd ränta		-1 855 680	-1 985 346
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 119 372	4 098 682
	Minskning(+) Ökning(-) av kundfordringar		5 544	-3 700
	Minskning(+) Ökning(-) av fordringar		735 475	-367 351
	Minskning(-) Ökning(+) av leverantörsskulder		-252 435	-4 703 492
	Minskning(-) Ökning(+) av kortfristiga skulder		-264 858	-2 642 115
	Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 343 097	-3 617 976
	Förvärv av ombyggnad av fastigheter	Not 8,9	0	-13 415 300
	Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-13 415 300
	Upptagna(+) Minskning (-) långfristiga lån		-7 988 959	13 574 127
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 988 959	13 574 127
	Förändring av likvida medel		-1 645 864	-3 459 149
	Likvida medel vid årets början		4 056 472	7 515 621
	Likvida medel vid årets slut		2 410 608	4 056 472

*) Likvida medel består av handkassa, bankmedel, placeringar och klientmedel hos Fastighetspartner och SBC.

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets slut har stamledningen för dagvatten som löper under föreningens fastigheter relinats till en kostnad av ca 1 mkr. Åtgärden bedöms förlänga livslängden på ledningen med mellan 30 och 50 år.

Föreningen har lämnat in ansökan till Naturvårdsverket om bidrag för installation av laddstolpar för laddning av elbilar.

Styrelsens underskrifter

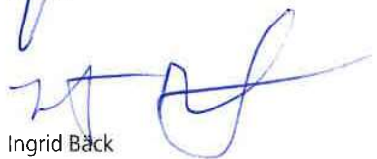
GÖTEBORG den 25/10 2021



Johan Rosen
Ordförande



Anders Hénock
Vice ordförande



Ingrid Bäck
Sekreterare



Tom Kronlöf
Kassör

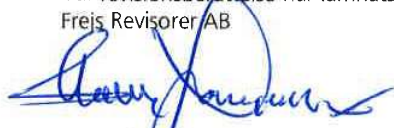


Eva Djurberg
Ledamot



Anna Lutz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 10 2021
Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Extern revisor



Bengt Oddhammar
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Doktor Forselius

Org.nr 757201-7353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Doktor Forselius för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

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 2021-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, och att



lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 Bostadsrättsföreningen Doktor Forselius för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- 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.

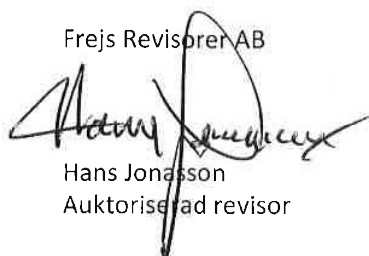


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2021-10-27

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor


Bengt Oddhammar
Internrevisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se