



Årsredovisning 2009
BRF Hvitfeldtsgatan 13



Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2001-05-09 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet med beteckningen Inom Vallgraven 37:10 Göteborg förvärvades 2002

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 389 kvadratmeter, varav 2 112 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 277 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen är för bostadsrätter och hyresrätter

1rok	2rok	3 rok	4 rok	5 rok
------	------	-------	-------	-------

3	11	2	9	1
---	----	---	---	---

I lokalerna bedrivs verksamheterna Indiska Hörnet samt HI-FI-stället

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomfört eller planerats.

Åtgärd	År
Rörstamsbyte	ca 1991
Elstamsbyte	ca 1991
Nyinstallation hiss	ca 1991
Omputsning av fasad	ca 1991
Omläggning av tak	ca 1991
Nytt gårdsbjälklag	ca 1991
Tvättstuga	2005
Gårdsmiljö	2006
Nya portar	2007
Renovering trapphus	2008
Renovering yttre balkonger	2009
Renovering av hiss	2010

Förvaltning

Föreningen och styrelse sköter ekonomi och lägenhetsförteckning och är mycket restriktiva med anlitan av konsulter.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Comhem (Kabel-TV).

Föreningen kommunicerar via e-postlistor samt har hemsidan www.h13.se samt har ett speciellt sökbart information system för styrelsen med digitaliserade dokument.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtit.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Styrelsen skall godkänna

Styrelsen:

Ordförande: Catharina Gårdström
Kassör: Lars Lidaräng
Ledamot: Fredrik Hill
Ledamot: Dag Hedman
Ledamot: Rickard Nilsson

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten.

Revisor:

Pernilla Altwang enligt fyllnadsval feb 2010.

Valberedning:

Anders Nilsson, sammankallande
Jan Östlund

Stämmor:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-25.

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	439	492	571	604
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 629	6 629	6972	6 947
Elkostnad/kvm totalyta	21	17	14	20
Värmekostnad/kvm totalyta	95	95	75	86
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	15	21	22

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman står följande medel

Årets resultat	66 793
Balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	231 694
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-98 091
	200 396

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Av fond för ytter underhåll ianspråktagas	240 000
Att i ny räkning överföres	440 396

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande balans och resultaträkning med noter.

Övriga avtal

Till föreningen finns avtal knutna med enskilda medlemmar där de påtar sig det ekonomiska ansvaret för underhåll av byggnationer etc. som bekostas av dem själva eller tidigare ägare, men som ytterst ingår i föreningens ansvar för underhåll.

Det gäller

205 Inre balkong	206 Inre balkong
309 Inre balkong	310 Inre balkong
312 Inre balkong	413 Inre balkong
414 Inre balkong	416 Inre balkong
517 Inre balkong	518 Inre balkong
520 Inre balkong	621 Takterrass, takkupa, takfönster, gavelfönster
622 Takfönster	623 Takterrass

RESULTATRÄKNING

1 januari - 31 december

2009

2008

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

1 375 160

1 461 195

Övriga rörelseintäkter

0

4 920

1 375 160**1 466 115****RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetskostnader

-18 571

-24 765

Reparationer

-154 226

-82 553

Periodiskt underhåll

-146 022

-86 329

Taxebundna kostnader

-393 582

-360 565

Övriga driftskostnader

-65 937

-64 775

Fastighetsskatt

-60 042

-58 170

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-36 597

-332 12

Personalkostnader

0

0

Avskrivningar

-143 778

-139 006

-1 018 755**-849 375****RÖRELSERESULTAT****356 405****616 740****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter

510

19 329

Räntekostnader

-284 713

-567 717

Skatter

-5 409

0

-289 612**-548 388****ÅRETS RESULTAT****66 793****68 352**

BALANSRÄKNING TILLGÅNGAR		2009-12-31	2009-01-01
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR - MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	34 206 827	34 350 605
Pågående byggnation	Not 4	225 100	288 275
		34 431 927	34 638 880
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Trottoar		30 000	0
		30 000	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 461 927	34 638 880
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		1 652	1 161
Förutbetalda kostnader	Not 5	9 349	10 981
		11 001	12 142
KASSA OCH BANK			
Kassa, Plusgiro och bank		683 638	741 880
		683 638	741 880
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		694 639	754 022
SUMMA TILLGÅNGAR		35 156 566	35 392 902

BALANSRÄKNING - EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL		Not 6	
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		20 483 301	20 483 301
Fond för yttre underhåll	Not 7	143 098	333 182
		20 626 399	20 816 483
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		133 603	163 344
Ansamlad förlust		0	0
Årets resultat		66 793	68 350
		200 396	231 694
SUMMA EGET KAPITAL		20 826 795	21 048 177
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	14 000 000	14 000 000
		14 000 000	14 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		0	0
Skatteskulder		123 621	158 740
A-konto balkong		-535	27 713
Övriga kortfristiga skulder		1 468	1 468
Upplupna kostnader	Not 9	115 814	82 303
Förutbetalda avgifter och hyror		89 403	74 500
		329 771	344 724
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		35 156 566	35 392 901

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	26 600 000	26 600 000
Fastighetsinteckningar säkerhet till kreditinstitut		14 625 000	14 625 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AVSKRIVNINGAR

Byggnader		0,54%	0,52%
-----------	--	-------	-------

Not 1**ÅRSVAGIFTER OCH HYROR**

Årsavgifter		928 073	1 039 790
Hysesintäkter		447 087	421 405
		1 375 160	1 461 195

Not 2*Rörelsens kostnader - Fastighetskostnader*

Städning		98	356
Mattvätt/Hyrmattor		0	0
Hissbesiktning		6 149	2 163
Gård		0	7 219
Hiss		4 037	5 880
Förbrukningsmateriel		8 287	9 147
		18 571	24 765

Reparationer

Byggnad		32 064	
Hyreslägenhet		7 939	62
Lokaler		583	5 090
Gemensamma utrymmen		38 885	8 857
Soprum/Sophus		1 042	0
Trapphus		2 602	11 670
Portar			
Lås		6 323	6 130
VVS		0	15 056
Ventilation		8 938	5 000
Elinstallationer		563	0
Teleportanläggning		208	0
Hiss		53 688	8 932
Fasad		1 204	4 090
Gård		189	17 668
Övrigt			-2
		154 226	82 553

Periodiskt underhåll

Byggnad		100 693	81 416
Port		45 329	4 913
		146 022	86 329

Taxebundna kostnader

El		49 301	40 129
Värme		226 689	227 870
Vatten		66 545	35 471
Sophämtning		51 047	57 095
Renhållning		0	0
		393 582	360 565

<i>Övriga driftskostnader</i>		
Försäkring	21 100	20 686
Kabel-TV	23 612	30 575
Förbrukningsinventarier	4 891	5 336
Förbrukningsmaterial	0	1 928
Övriga förbrukningsinv. o materiel	3 827	6 250
Gemensamma aktiviteter	7 801	0
Medlemsservice	4 707	0
	65 937	64 775
Fastighetsskatt	60 042	58 170
	60 042	58 170
<i>Övriga förvaltnings och rörelsekostnader</i>		
Förvaltningsarvode	11 878	10 647
Administration	15 464	15 190
Konsultarvode	0	0
Medlemsavgift i SBC ek för	0	0
Tillsyningsavgifter myndigheter	9 255	7 375
	36 597	33 212
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft några anställda		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	0	0
Sociala kostnader	0	0
	0	0
<i>Avskrivningar</i>		
Byggnad	143 778	139 006
	143 778	139 006
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 018 755	849 375
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	34 945 986	34 945 986
Utgående anskaffningsvärde	34 945 986	34 945 986
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-595 381	-456 375
Årets avskrivning enligt plan	-143 778	-139 006
Utgående avskrivning enligt plan	-739 159	-595 381
Planenligt restvärde vid årets slut	34 206 827	34 350 605
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 213 973	8 213 973
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 631 000	21 631 000
Taxeringsvärde mark	11 066 000	11 066 000
	32 697 000	32 697 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	30 000 000	30 000 000

Lokaler	2 697 000	2 697 000
	32 697 000	32 697 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	225 100	288 275
	225 100	288 275

Not 5

Förutbetalda kostnader

Försäkring	3 854	3 448
Kabel TV	5 495	7 533
	9 349	10 981

Not 6

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL				
Bundet eget Kapital				
Inbetalda insatser	20 483 301			20 483 301
Fond för yttre underhåll enligt not	143 098	-190 084		333 182
Summa bundet eget kapital	20 626 399	-190 084	0	20 816 483
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	133 603	-98 091	68 350	163 344
Ansamlad förlust	0	0	0	0
Årets resultat	66 793		-68 350	68 350
Summa fritt eget kapital	200 396	-98 091	0	231 694
Summa eget kapital	20 826 795			21 048 177

Not 7

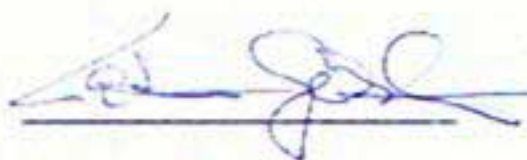
Fond för yttre underhåll	39 814	39 449
Vid årets början	333 182	384 942
Reservering enligt stadgar	98 091	98 091
Reservering enligt stämmobeslut verksamhetsår 2008	-288 175	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut verksamhetsår 2007	0	-149 851
Vid årets slut	143 098	333 182

Not 8

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkor/ ändringsdag 2008-12-31
Skulder till kreditinstitut				
SEB Bolån	1,30%	4 500 000	4 500 000	Rörligt
SEB Bolån	1,30%	9 500 000	9 500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		14 000 000	14 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		14 000 000	14 000 000	

Not 9		
Upplupna kostnader		
El	10 486	892
Värme	35 551	53 772
VA	16 200	13 716
Sophämtning	8 815	6 445
Hiss	1 299	2 027
Ventilation	6 250	5 000
Upplupna räntekostnader	7 546	451
Övrigt reparationer	29 667	
	115 814	82 303

Göteborg / 2010



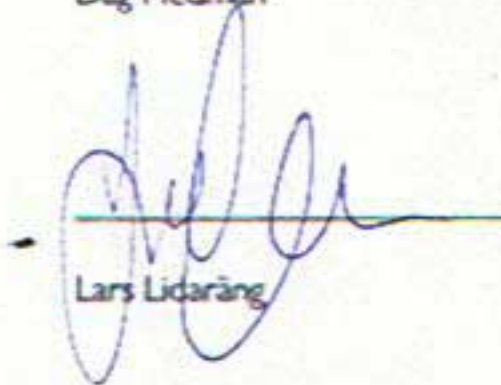
Catharina Gärdström



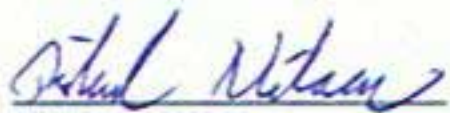
Dag Hedman



Fredrik Hill



Lars Lidaräng



Rickard Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2010



Pernilla Altwang
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtskatan 13
Org nr 769607-0973

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtskatan 13 för år 2009-01-01 – 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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 i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 10 April 2010


Pernilla Altwang

