

Årsredovisning 2011
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:

	1 rok	2 rok	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 genomförts 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 gårdshiss	2010
Nytt fläktsystem lokaler	2011
Miljövänliga pumpar VVS	2011

Förvaltning

Föreningen och styrelsen sköter ekonomi och lägenhetsförteckning och är mycket restriktiva med anlitande av konsulter.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Comhem (Kabel-TV).

Föreningen kommunicerar via e-postlistor samt har hemsidan www.h13.se.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Styrelsen skall godkänna

Styrelsen

Ordförande:	Dag Hedman
Kassör:	Lars Lidaräng
Ledamot:	Camilla Brasier
Ledamot:	Göran Karlsson
Ledamot:	Carolina Sguazzero

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten.

Revisor

Pernilla Altwang

Valberedning

Anders Nilsson, sammankallande

Jan Östlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-07

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	587	603	439	492	571
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 629	6 629	6 629	6 629	6 972
Elkostnad/kvm totalyta	16	18	21	17	14
Värmekostnad/kvm totalyta	97	111	95	95	75
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	24	28	15	21

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman står följande medel:

Årets resultat	-16 262
Balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	170 707
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-114 519
	39 926
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	65 000
Att i ny räkning överföres	104 926

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

Övriga avtal etc

Till föreningen finns avtal knutna med enskilda medlemmar där de påtar sig det ekonomiska ansvaret för underhåll för byggnationer etc. som bekostas av dem själva 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

I januari - 31 december

		2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	I 240 437	I 272 938
Övriga rörelseintäkter		0	250
		I 240 437	I 273 188
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-11 257	-14 874
Reparationer		-127 689	-68 989
Periodiskt underhåll		0	-225 488
Taxebundna kostnader		-355 279	-394 216
Övriga driftskostnader		-59 585	-61 801
Fastighetsskatt		-62 392	-60 042
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-27 211	-26 789
Övriga lagstadgade kostnader		-27 623	-4 008
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar		-159 764	-149 113
		-830 800	-1 005 320
RÖRELSERESULTAT		409 637	267 868
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		9 863	800
Räntekostnader		-435 215	-200 552
Skatter		0	0
Övrigt		-547	286
		-425 899	-199 466
ÅRETS RESULTAT		-16 262	68 402

BALANSRÄKNING

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader och mark	Not 3	33 897 950	34 057 714
Pågående byggnation	Not 4	0	0
		33 897 950	34 057 714

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Trottoar		6 000	18 000
Fläkt		78 714	
		84 714	18 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	33 982 664	34 075 714
--	-------------------	-------------------

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Övriga fordringar		4 987	1 938
Förutbetalda kostnader	Not 5	44 479	9 349
		49 466	11 287

KASSA OCH BANK

Kassa, Plusgiro och bank		883 375	1 140 153
		883 375	1 140 153

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

	932 841	1 151 440
--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

	34 915 505	35 227 154
--	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**EGET KAPITAL**

Bundet eget kapital	Not 6		
Inbetalda insatser		20 483 301	20 483 301
Fond för yttre underhåll	Not 7	115 708	241 189
		20 599 009	20 724 490
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		56 188	102 305
Ansamlad förlust		0	0
Årets resultat		-16 262	68 402
		39 926	170 707

SUMMA EGET KAPITAL

	20 638 935	20 895 197
--	-------------------	-------------------

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 8	14 000 000	14 000 000
		14 000 000	14 000 000

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder		0	265
Skatteskulder		122 013	119 663
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader	Not 9	103 072	111 693
Förutbetalda avgifter och hyror		51 484	100 336
		276 569	323 332

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

	34 915 505	35 227 154
--	-------------------	-------------------

Noter

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar	26 600 000	26 600 000
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	14 625 000	14 625 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

AVSKRIVNINGAR

Byggnader	0,60%	0,58%
-----------	-------	-------

2011

2010

Not 1 ÅRSavgIFTER OCH KOSTNADER

Årsavgifter	823 223	840 060
Hysesintäkter	417 214	432 878
	1 240 437	1 272 938

Not 2 RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Städning	0	528
Hissbesiktning	1 675	6 371
Gård	1 259	2 818
Hiss	7 556	4 476
Förbrukningsmateriel	767	682
	11 257	14 875

Reparationer

Byggnad	26 590	153
Hyseslägenheter	508	4 346
Lokaler	15 597	3 944
Gemensamma utrymmen	17 478	9 053
Soprum/gårdhus	22 594	11 053
Trapphus	13 506	0
Lås	742	2 442
Vatten/Avlopp	11 025	29 319
Ventilation	707	0
Elinstallationer	4 224	5 186
Hiss	0	1 032
Teleortanläggning	4 731	1 236
Fasad	679	973
Gård	5 060	253
Övrigt	4 248	0
	127 689	68 990

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	225 488
	0	225 488

Taxebundna kostnader

El	37 715	42 772
Värme	231 989	265 941
Vatten	59 535	57 864
Sophämtning	25 263	26 770
Renhållning	599	245
Snöröjning	178	624
	355 279	394 216

Övriga driftskostnader

Försäkring	24 050	23 125
Kabel-TV	16 549	22 353
Förbrukningsinventarier	954	2 324
Förbrukningsmateriel	2 652	3 065
Gemensamma aktiviteter	4 598	4 435
Medlemservice	10 782	6 499
	59 585	61 801

Fastighetsskatt	62 392	60 042
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Förvaltningsarvode	17 780	5 002
Administration	9 431	21 787
Konsultarvode	0	0
Bankkostnader	1 400	0
Tillsyningsavgifter myndigheter	5 531	4 008
OVK	20 692	0
	54 834	30 797
Anställda och personalkostnader: Föreningen har inte haft några anställda		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelse och internrevisor	0	0
	0	0
Avskrivningar		
Byggnad	159 764	149 113
Not 3 BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	34 945 986	34 945 986
Utgående anskaffningsvärde	34 945 986	34 945 986
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-888 272	-739 159
Årets avskrivning enligt plan	-159 764	-149 113
Utgående avskrivning enligt plan	-1 048 036	-888 272
Planenligt restvärde vid årets slut	33 897 950	34 057 714
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 213 973	8 213 973
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 841 000	22 841 000
Taxeringsvärde mark	15 332 000	15 332 000
	38 173 000	38 173 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	20 800 000	20 800 000
Lokaler	2 041 000	2 041 000
	22 841 000	22 841 000
Not 4 PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	0
	0	0
Not 5 FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	5 495	5 495
Kabel TV	3 854	3 854
Fastighetsförvaltning	35 130	0
	44 479	9 349

Not 6 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget Kapital				
Inbetalda insatser	20 483 301			20 483 301
Fond för yttre underhåll enligt not	115 708	-125 481	-240 000	241 189
Summa bundet eget kapital	20 599 009	-125 481	-240 000	20 724 490
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	56 188	-114 519	68 402	102 305
Ansamlad förlust	0	0	0	0
Årets resultat	-16 262		-68 402	68 402
Summa fritt eget kapital	39 926	-114 519	0	170 707
Summa eget kapital	20 638 935			20 895 197

Not 7

Fond för yttre underhåll

Vid årets början		241 189	143 098
Reservering enligt stadgar		114 519	98 091
lanspråktagande verksamhetsår 2011		-240 000	0
Vid årets slut		115 708	241 189

Not 8

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkor
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2010-12-31
Skulder till kreditinstitut				
SEB Bolån	3,20%	4 500 000	4 500 000	Rörligt
SEB Bolån	3,20%	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	

Not 9

Upplupna kostnader

El	8126	10 067
Värme	48833	66 095
VA	15470	15 447
Sophämtning	4949	4 910
Hiss	5822	3 914
Upplupna räntekostnader	18715	10 617
Övrigt reparationer	1153	644
	103068	111 693

Göteborg 19/4 2012


Dag Hedman

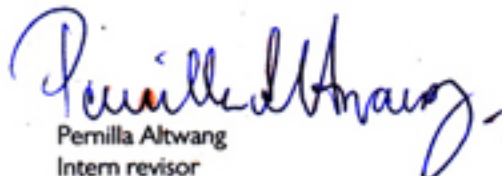

Lars Läräng


Camilla Brasier

Göran Karlsson


Carolina Sguazzero

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/3 2012


Pernilla Altwang
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtskatan 13
Org nr: 769607-0973

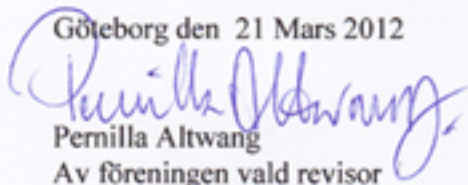
Jag har för ovanstående bolag granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och förvaltning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Detta innebär att jag i rimlig omfattning försäkrat mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att revisionen gett rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande redovisningslagstiftning och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 21 Mars 2012



Pernilla Altwang
Av föreningen vald revisor

