



# Årsredovisning 2013

## 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 ett 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 en lägenhet och två lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen är för bostadsrätter och hyresrätt

	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 2012 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År
Rörstamsbyte	ca 1991
Elstamsbyte	ca 1991
Nyinstallation hiss	ca 1991
Omputsning av fasad	ca 1991
Omläggning av tak	ca 1991
Nytt gårdsbjällklag	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
Nytt portsystem	2012
Sedumtak gård	2012
Målning fönster	2012-2013
Tvättmaskin	2013

### Förvaltning

Föreningen och styrelsen sköter ekonomi och lägenhetsförteckning och är mycket restriktiva med anlitan av konsu Föreningen har bredbandsuppkoppling via Comhem (Kabel-TV).

Föreningen kommunicerar via e-postlistor samt har hemsidan [www.h13.se](http://www.h13.se).

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 stycken överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Styrelsen skall godkänna

### Styrelsen:

Ordförande: Dag Hedman  
Kassör: Lars Lidaräng  
Ledamot: Anahita Rahimi  
Ledamot: Göran Karlsson  
Ledamot: Marcus Kilebrandt

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten.

### Revisor

Pernilla Altwang

### Valberedning

Anders Nilsson, sammankallande  
Jan Östlund

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-11

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	439	439	439	439	439	492
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 606	6 606	6 629	6 629	6 629	6972
Elkostnad/kvm totalyta	14	14	16	18	21	17
Värmekostnad/kvm totalyta	110	92	97	111	95	95
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	29	25	24	28	15

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämman står följande medel:

Årets resultat	78 761
Balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	-64 478
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna.	-114 519
	-100 236

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	300 000
Att i ny räkning överföres	199 764

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

**RESULTATRÄKNING**  
I januari - 31 december

2013

2012

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror  
Övriga rörelseintäkter

Not 1

1 319 009

1 290 323

150

0

1319159

1 290 323

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetskostnader  
Reparationer  
Periodiskt underhåll  
Taxebundna kostnader  
Övriga driftskostnader  
Fastighetsskatt  
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader  
Övriga lagstadgade kostnader  
Personalkostnader  
Avskrivningar

-18 051

-39 530

-68 151

-94 797

-30 184

-822

-387 994

-346 917

-74 564

-96 295

-38 256

-63 582

-32 419

-34 728

-5 668

-5 985

0

0

-165 091

-165 900

-820 378

-848 556

**RÖRELSERESULTAT**

498 781

441 767

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter  
Räntekostnader  
Skatter  
Övriga räntekostnader

3 103

9 444

-422 347

-440 079

0

0

-777

-1 018

-420 020

-431 653

**ÅRETS RESULTAT**

78 761

10 115

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	33 566 959	33 732 050
Byggnader periodicerat underhåll	Not 3	298 149	172 915
Pågående byggnation	Not 4	0	13 275
		<b>33 865 108</b>	<b>33 918 240</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Fläkt		0	78 714
		<b>0</b>	<b>78 714</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 865 108</b>	<b>33 996 954</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar		12 035	25 264
Förutbetalda kostnader	Not 5	0	10 114
		<b>12 035</b>	<b>35 378</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, Plusgiro och bank		1 083 713	817 606
		<b>1 083 713</b>	<b>817 606</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 095 748</b>	<b>852 984</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 960 856</b>	<b>34 849 938</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		20 483 301	20 483 301
Fond för yttre underhåll	Not 7	344 746	230 227
		<b>20 828 047</b>	<b>20 713 528</b>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-178 997	-74 593
Ansamlad förlust		0	0
Årets resultat		78 761	10 115
		<b>-100 236</b>	<b>-64 478</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 727 811</b>	<b>20 649 050</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	13 952 500	13 952 500
		<b>13 952 500</b>	<b>13 952 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		0	0
Skatteskulder		124 301	122 663
A-konto balkong		-5 871	-5 871
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader	Not 9	102 571	83 765
Förutbetalda avgifter och hyror		59 544	47 831
		<b>280 545</b>	<b>248 388</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL,</b>		<b>34 960 856</b>	<b>34 849 938</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar		26 600 000	26 600 000
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		14 625 000	14 625 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>			
Byggnader		0,62%	0,62%

<b>Not 1</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	852 013	831 096
Hysesintäkter	466 996	459 227
	<b>1 319 009</b>	<b>1 290 323</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Rörelsens kostnader</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Städning	788	342
Städning yttre	0	1 513
Hisservice avtal	4 828	3 478
Gård	11 941	22 724
Hiss	0	11 473
Förbrukningsmateriel	493	0
	<b>18 051</b>	<b>39 530</b>
<b>Reparationer</b>		
Byggnad	0	2 596
Hyseslägenheter	24 577	2 889
Lokaler	3 690	4 672
Gemensamma utrymmen	2 785	12 706
Soprum/gårdhus	7 215	3 233
Trapphus	0	4 047
Lås	0	0
Vatten/Avlopp	3 440	1 891
Ventilation	0	95
Elinstallationer	0	7 692
Hiss	5 994	17 620
Teleportanläggning	0	0
Bredband / Tele	3 644	1 131
Fasad	2 748	7 739
Gård	6 076	16 744
Övrigt	7 982	11 743
	<b>68 151</b>	<b>94 797</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	30 184	822
	<b>30 184</b>	<b>822</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	32 355	32 773
Värme	262 602	219 048
Vatten/Avlopp	64 650	69 119
Sophämtning	10 114	12 837
Återvinning/Renhållning	18 273	13 140
Snöröjning	0	0
	<b>387 994</b>	<b>346 917</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	26 085	25 040
Kabel-TV / Nät	23 398	28 370
Renhållning	3 007	
Förbrukningsinventarier	9 396	17 626
Förbrukningsmaterial	2 441	2 186
Gemensamma aktiviteter	2 843	8 382
Medlemsservice	7 394	14 691
	<b>74 564</b>	<b>96 295</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>38 256</b>	<b>63 582</b>
<b>Förvaltnings och rörelsekostnader</b>		
Förvaltningsarvode	21 925	15 975
Administration	0	1 180
Information	10 494	17 573
	<b>32 419</b>	
<b>Övriga lagstadgade kostnader</b>		
Bankkostnader	2 400	1 640
Tillsyningsavgifter myndigheter	3 268	4 345
OVK	0	0
	<b>5 668</b>	<b>40 713</b>

## Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	0	0
Sociala kostnader	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

## Avskrivningar

Byggnad	165 091	165 900
---------	---------	---------

## Not 3

### BYGGNADER OCH MARK

#### Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	34 945 986	34 945 986
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 945 986</b>	<b>34 945 986</b>

#### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början, byggnad	-1 213 936	-1 048 036
---------------------------	------------	------------

Avskrivning enligt plan

Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 65 091</u>	<u>-165 900</u>
----------------------------------	------------------	-----------------

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	33 566 959	33 732 050
--	------------	------------

8 213 973

8 213 973

## DEL PERIODISERAT UNDERHÅLL

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början, underhåll	91 975	91 975
Vid årets början tekniska, anläggningar	206 174	80 940
	<u>298 149</u>	<u>172 915</u>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-18396	0
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-18396</u>	<u>0</u>

Total del restvärde vid årets slut

279 753

172 915

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	22 841 000	22 841 000
Taxeringsvärde mark	15 332 000	15 332 000
	<u>38 173 000</u>	<u>38 173 000</u>

### Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	20 800 000	20 800 000
Lokaler	2 041 000	2 041 000
	<u>22 841 000</u>	<u>22 841 000</u>

## Not 4

### PÅGÅENDE BYGGNATION

#### Pågående om- och tillbyggnad

	0	13 275
	<u>0</u>	<u>13 275</u>

## Not 5

### Förutbetalda kostnader

Försäkring		5 495
Kabel TV		3 854
Fastighetsförvaltning	0	0
	<u>0</u>	<u>9 349</u>



## Not 6

## EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring	Disposition av	Belopp vid
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	20 483 301			20 483 301
Fond för yttre underhåll enligt not 7	344 746	114 519		230 227
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>20 828 047</b>	<b>114 519</b>	<b>0</b>	<b>20 713 528</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	-21 475	43 003	10 115	-74 593
Ansamlad förlust	0	0	0	0
Årets resultat	-78 761		-10 115	10 115
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-100 236</b>	<b>43 003</b>	<b>0</b>	<b>-64 478</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20 727 811</b>			<b>20 649 050</b>

## Not 7

## Fond för yttre underhåll

Vid årets början	230 227	115 708
Reservering enligt stadgar	114 519	114 519
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>344 746</b>	<b>230 227</b>

## Not 8

## Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkor
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2012-12-31
SEB Bolån	2,67%	4 500 000	4 500 000	Rörligt
SEB Bolån	2,67%	9 452 000	9 452 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 952 500</b>	<b>13 952 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	

## Not 9

## Upplupna kostnader

El	7544	7 536
Värme	51798	39 239
VA	19876	16935
Sophämtning	3343	3155
Återviing	1310	0
Upplupna räntekostnader	18699,5	16 900
Övrigt reparationer	0	1153
	<b>102 571</b>	<b>84 918</b>

Göteborg 21 / 4 2014



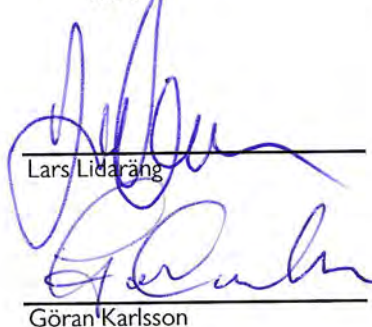
Dag Hedman



Anahita Rahimi

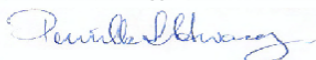


Marcus Kilebrandt



Lars Lidaräng

Göran Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2014  
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 2013-01-01 – 2013-12-31. 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 15 April 2014

  
Pernilla Altwang

Av föreningen vald revisor

