



Årsredovisning 2014
BRF Hvitfeldtsгатan 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

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 2012 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående åtgärder har genomförts.

| Åtgärd | År | Renovering | 2009 |
|---------------------|---------|----------------------------------|-------|
| Rörstamsbyte | ca 1991 | Renovering yttre balkonger | 2010 |
| Elstamsbyte | ca 1991 | Renovering gårdshiss | 2011 |
| Nyinstallation hiss | ca 1991 | Nytt fläktsystem lokaler | 2011 |
| | | Miljövänliga pumpar VVS | 2011 |
| | | Nytt | |
| Omputsning av fasad | ca 1991 | portsystem | 2012 |
| Omläggning av tak | ca 1991 | Sedumtak gård | 2012- |
| | | | 2012- |
| Nytt gårdsbjälklag | ca 1991 | Målning fönster | 2014 |
| Tvättstuga | 2005 | Tvättmaskin | 2013 |
| Gårdsmiljö | 2006 | Entrehiss uppgradering | 2014 |
| Nya portar | 2007 | Nya gårdsdäck | 2014 |
| Renovering trapphus | 2008 | Nytt bredbandsnät fiber/Ethernet | 2014 |

Förvaltning

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

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget (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 under året 2 stycken överlåtit.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Styrelsen skall godkänna

Styrelsen:

| | |
|-------------|-------------------|
| Ordförande: | Lars Lidaräng |
| Ledamot: | Marcus Kilebrandt |
| Ledamot: | Anahita Rahimi |
| Ledamot: | Johanna Klint |
| Ledamot: | Anders Nilsson |

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten.

Revisor

Andreas Eek

Valberedning

Jan Östlund, sammankallande
Niklas Eklund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-10

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman står följande medel:

| | |
|-------------------------------------------------------------|----------|
| Årets resultat | 32 533 |
| Balanserad vinst före reservering/ianspråktagande | 199 764 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna. | -114 519 |
| | 117 778 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------------------------|---------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktagas | 0 |
| Att i ny räkning överföres | 117 778 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande balans och resultaträkning med noter samt förklarande tabeller

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, stos eldhärd |
| 414 Inre balkong | 623 Takterrass |

RESULTATRÄKNING
I januari - 31 december

2014

2013

RÖRELSENS INTÄKTER

| | | | |
|------------------------|-------|------------------|------------------|
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 1 301 205 | 1 319 009 |
| Övriga rörelseintäkter | | <u>1 500</u> | <u>150</u> |
| | | 1 302 705 | 1 319 159 |

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

| | | | |
|-------------------------------------------|--|-------------------|-----------------|
| Fastighetskostnader | | -14 991 | -18 051 |
| Reparationer | | -76 155 | -68 151 |
| Periodiskt underhåll | | -250 462 | -30 184 |
| Taxebundna kostnader | | -310 163 | -387 994 |
| Övriga driftskostnader | | -135 447 | -74 564 |
| Fastighetsskatt | | -34 356 | -38 256 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -21 865 | -32 419 |
| Övriga lagstadgade kostnader | | -6 998 | -5 668 |
| Personalkostnader | | 0 | 0 |
| Avskrivningar | | <u>-160 172</u> | <u>-165 091</u> |
| | | -1 010 608 | -820 378 |

RÖRELSERESULTAT

292 097

498 781

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

| | | | |
|-----------------------|--|-----------------|-----------------|
| Ränteintäkter | | 2 092 | 3 103 |
| Räntekostnader | | -261 656 | -422 347 |
| Skatter | | 0 | 0 |
| Övriga räntekostnader | | <u>0</u> | <u>-777</u> |
| | | -259 564 | -420 020 |

ÅRETS RESULTAT

32 533

78 761

| BALANSRÄKNING | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR: | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader och mark | Not 3 | 33 406 787 | 33 566 959 |
| Byggnader periodiserat underhåll | Not 3 | 420 649 | 298 149 |
| | | 33 827 436 | 33 865 108 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 33 827 436 | 33 865 108 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | |
| Övriga fordringar | | 797 | 12 035 |
| | | 797 | 12 035 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa, Plusgiro och bank | | 1 054 470 | 1 083 713 |
| | | 1 054 470 | 1 083 713 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 055 267 | 1 095 748 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 34 882 703 | 34 960 856 |
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER: | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | Not 4 | | |
| Inbetalda insatser | | 20 483 301 | 20 483 301 |
| Fond för yttre underhåll | Not 5 | 159 265 | 344 746 |
| | | 20 642 566 | 20 828 047 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 85 245 | -178 997 |
| Ansamlad förlust | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 32 533 | 78 761 |
| | | 117 778 | -100 236 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 20 760 344 | 20 727 811 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 6 | 13 862 500 | 13 952 500 |
| | | 13 862 500 | 13 952 500 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 0 | 0 |
| Skatteskulder | | 120 401 | 124 301 |
| A-konto balkong | | -11 371 | -5 871 |
| Upplupna kostnader | Not 7 | 107 625 | 102 571 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 43 205 | 59 544 |
| | | 259 859 | 280 545 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 34 882 703 | 34 960 856 |

Ställda säkerheter

| | | |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Uttaga fastighetsinteckningar | 26 600 000 | 26 600 000 |
| Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut | 14 625 000 | 14 625 000 |

Ansvarsförbindelser**AVSKRIVNINGAR**

| | | |
|-----------|---------------|---------------|
| Byggnader | Inga 0,60% | Inga 0,62% |
|-----------|---------------|---------------|

Not 1**ÅRSAVGIFTER OCH HYROR**

| | | |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 824 946 | 852 013 |
| Hysesintäkter | 476 259 | 466 996 |
| | <u>1 301 205</u> | <u>1 319 009</u> |

Not 2**Rörelsens kostnader****Fastighetskostnader**

| | | |
|----------------------|---------------|---------------|
| Städning | 252 | 788 |
| Hisservice avtal | 5 688 | 4 828 |
| Gård | 6 195 | 11 941 |
| Hiss | 1 319 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 1 537 | 493 |
| | <u>14 991</u> | <u>18 051</u> |

Reparationer

| | | |
|---------------------|---------------|---------------|
| Hyreslägenheter | 4 893 | 24 577 |
| Lokaler | 10 384 | 3 690 |
| Gemensamma utrymmen | 1 196 | 2 785 |
| Soprum/gårdshus | 2 973 | 7 215 |
| Lås | 2 214 | 0 |
| Vatten/Avlopp | 0 | 3 440 |
| Hiss | 12 217 | 5 994 |
| Bredband/Tele | 18 644 | 3 644 |
| Fasad | 4 557 | 2 748 |
| Gård | 8 795 | 6 076 |
| Övrigt | 10 283 | 7 982 |
| | <u>76 155</u> | <u>68 151</u> |

Periodiskt underhåll

| | | |
|---------|----------------|---------------|
| Byggnad | 250 462 | 30 184 |
| | <u>250 462</u> | <u>30 184</u> |

Taxebundna kostnader

| | | |
|---------------|----------------|----------------|
| El | 28 631 | 32 355 |
| Värme | 196 650 | 262 602 |
| Vatten/Avlopp | 54 010 | 64 650 |
| Sophämtning | 12 532 | 10 114 |
| Återvinning | 18 340 | 18 273 |
| | <u>310 163</u> | <u>387 994</u> |

Övriga driftskostnader

| | | |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Försäkring | 27 565 | 26 085 |
| Kabel-TV/Nät | 94 135 | 23 398 |
| Renhållning | 0 | 3 007 |
| Förbrukningsinventarier | 3 198 | 9 396 |
| Förbrukningsmateriel | 2 029 | 2 441 |
| Gemensamma aktiviteter | 3 227 | 2 843 |
| Medlemsservice | 5 293 | 7 394 |
| | <u>135 447</u> | <u>74 564</u> |

Fastighetsskatt

| | | |
|--|---------------|---------------|
| | 34 356 | 38 256 |
|--|---------------|---------------|

Förvaltnings och rörelsekostnader

| | | |
|--------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningsarvode | 16 443 | 21 925 |
| Information | 5 422 | 10 494 |
| | <u>21 865</u> | <u>32 419</u> |

Övriga lagstadgade kostnader

| | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Bankkostnader | 2 200 | 2 400 |
| Tillsyningsavgifter myndigheter | 4 798 | 3 268 |
| | <u>6 998</u> | <u>5 668</u> |

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 | 160 172 | 165 091 |
|---------|---------|---------|

Not 3**BYGGNADER OCH MARK****Ackumulerade anskaffningsvärden**

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 34 945 986 | 34 945 986 |
| Utgående anskaffningsvärde | <u>34 945 986</u> | <u>34 945 986</u> |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början byggnad | -1 379 027 | -1 213 936 |
| Avskrivning enligt plan | -160 172 | -165 091 |
| Utgående avskrivning enligt plan | <u>-1 539 199</u> | <u>-1 379 027</u> |

Planenligt restvärde vid årets slut

33 406 787

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

8 213 973

33 566 959
8 213 973

DEL PERIODISERAT UNDERHÅLL**Ackumulerade anskaffningsvärden**

| | | |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början underhåll | 91 975 | 91 975 |
| Vid årets början tekniska anläggningar | 206 174 | 206 174 |
| | <u>298 149</u> | <u>298 149</u> |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | -17 292 | 0 |
| Årets avskrivning enligt plan | -29 815 | -18 396 |
| Utgående avskrivning enligt plan | <u>-47 107</u> | <u>-18 396</u> |

Total del restvärde vid årets slut

251 042

279 753

Taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 25 721 000 | 22 841 000 |
| Taxeringsvärde mark | 19 265 000 | 15 332 000 |
| | <u>44 986 000</u> | <u>38 173 000</u> |

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

| | | |
|----------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 23 600 000 | 20 800 000 |
| Lokaler | 2 121 000 | 2 041 000 |
| | <u>25 721 000</u> | <u>22 841 000</u> |

Notera att förra årets not 4 *pågående byggnation* ej är aktuell, samt tidigare not 5 *förutbetalda kostnader* inte upptas p.g.a. ändrade redovisningsrekommendationer. Därmed är årets not 4 och framåt löpande jämfört med förra årets not 6 och framåt.

Not 4

| EGET KAPITAL | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition enl. stämma | Belopp vid årets ingång |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 20 483 301 | | | 20 483 301 |
| Fond för yttre underhåll enligt not 5 | 159 265 | -185 481 | | 344 746 |
| Summa bundet eget kapital | 20 642 566 | -185 481 | 0 | 20 828 047 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserad vinst | -85 245 | 14 991 | -78 761 | -21 475 |
| Ansamlad förlust | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | -32 533 | | -78 761 | -78 761 |
| Summa fritt eget kapital | -117 778 | 14 991 | -157 522 | -100 236 |
| Summa eget kapital | 20 760 344 | | | 20 727 811 |

Not 5**Fond för yttre underhåll**

| | | | |
|-------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Vid årets början | | 344 746 | 230 227 |
| Reservering enligt stadgar | | 114 519 | 114 519 |
| Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | | -300 000 | 0 |
| Vid årets slut | | 159 265 | 344 746 |

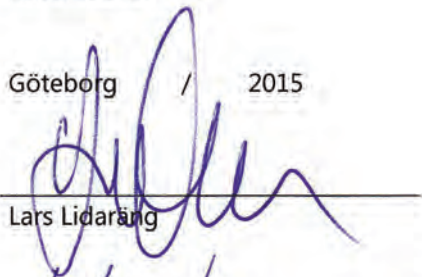
Not 6**Skulder till kreditinstitut**

| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkor |
|-------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|------------|
| | 2014-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2013-12-31 |
| SEB Bolån | 1,84% | 4 500 000 | 4 500 000 | Rörligt |
| SEB Bolån | 1,84% | 9 452 000 | 9 452 000 | Rörligt |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 13 862 500 | 13 952 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |

Not 7**Upplupna kostnader**

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 6 209 | 7 544 |
| Värme | 52 092 | 51 798 |
| VA | 19 329 | 19 876 |
| Sophämtning | 3 171 | 3 343 |
| Återvinning | 1 020 | 1 310 |
| Upplupna räntekostnader | 9 887 | 18 700 |
| Förvaltning | 3 750 | |
| Reparationer | 12 167 | |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 107 625 | 102 571 |

Göteborg / 2015



Lars Lidaräng

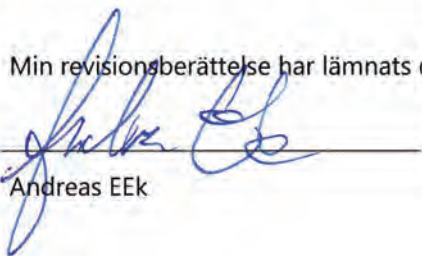


Anahita Rahimi



Anders Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2015



Andreas Eek



Marcus Kilebrandt



Johanna Klint

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 2012-01-01 – 2012-12-31. 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 revisionsred. 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 ersättningsskyldig 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.

Varberg den 5 Maj 2015

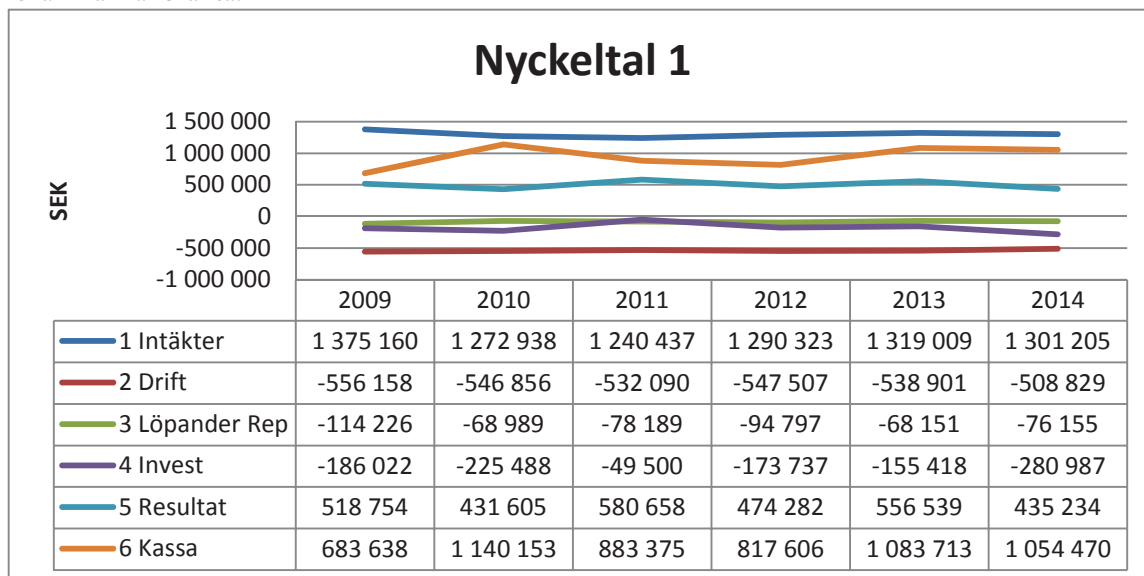


Andreas Eek

Av föreningen vald revisor

Analys ur en Bostadsrättsförenings perspektiv

Tabellerna redovisar föreningens långsiktiga intäkts- och kostnadstrend och tydliggör en Bostadsrättsförening ekonomiska situationen utifrån likviditet och avsättningar för underhåll utifrån underhållsplan som ett komplement till traditionell avskrivning samt föreningens framförhållning vid förändrad låneränta.

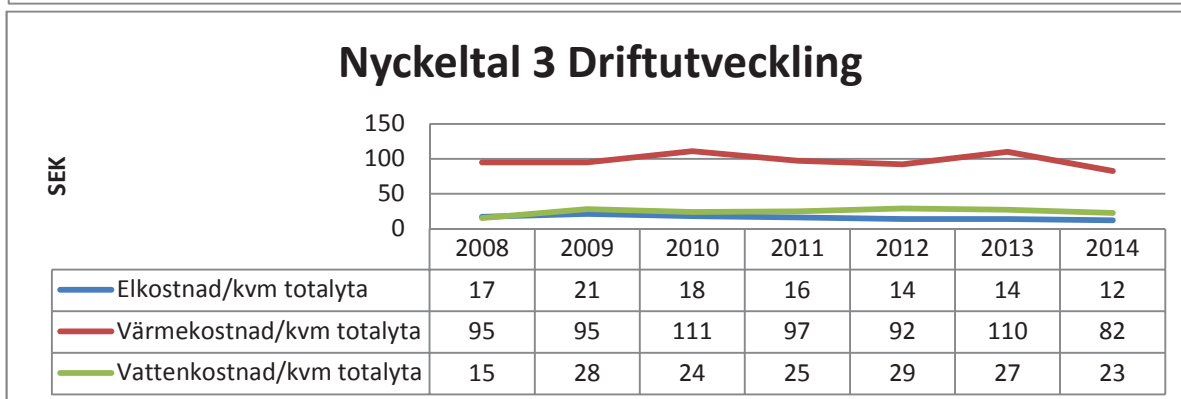
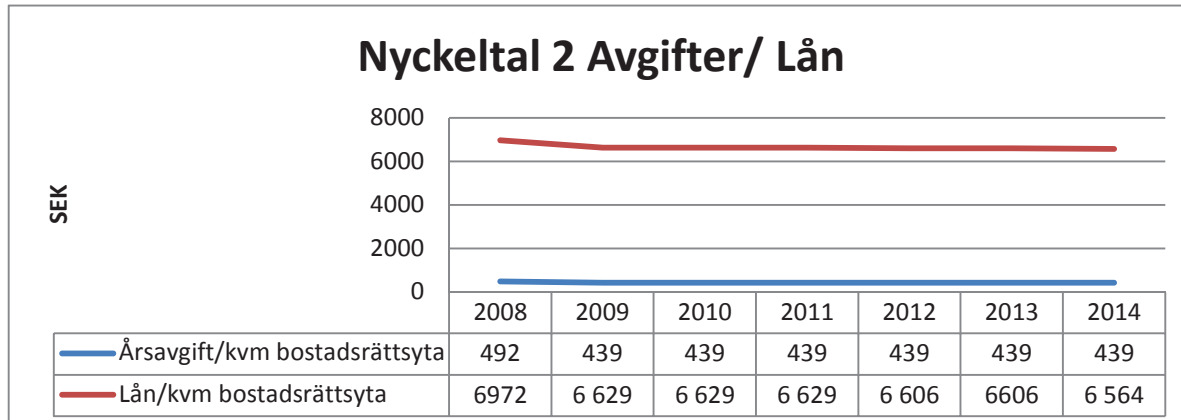


Rad 1-3 visar utveckling för intäkter och löpande drift.

Rad 4 visar de investeringar som gjorts enligt underhållsplan.

Rad 5 visar föreningens resultat före räntor och avskrivningar.

Rad 6 visar kassans utveckling.

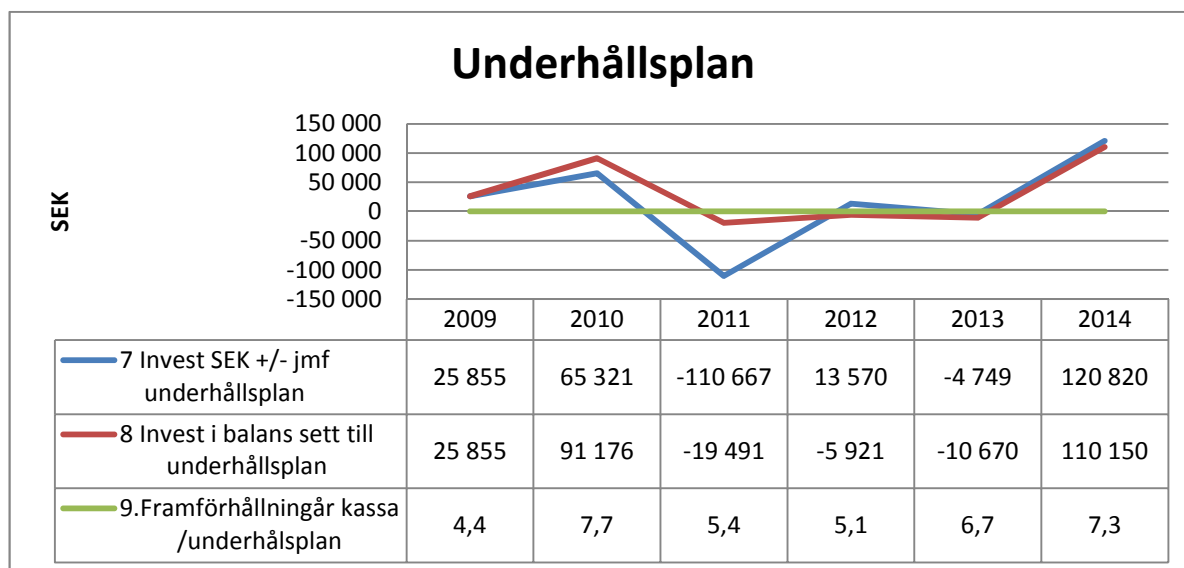


Tabellerna visar trender för ytterligare fem nyckeltal.

Analys avskrivningar/investeringar

Föreningen tillämpar en rak avskrivning motsvarande underhållsplan 2012-2014.

Avsättningen där är uppskattad till 160172 per år (0,62%) och revideras var femte år utifrån index samt faktiska omständigheter. Föreningen har sedan starten gjort de investeringar som planen förutspått.



Rad 7 visar hur mycket som årligen investerats. (+ = utöver plan). D.v.s. beroende på behov i planen kan beloppen skifta.

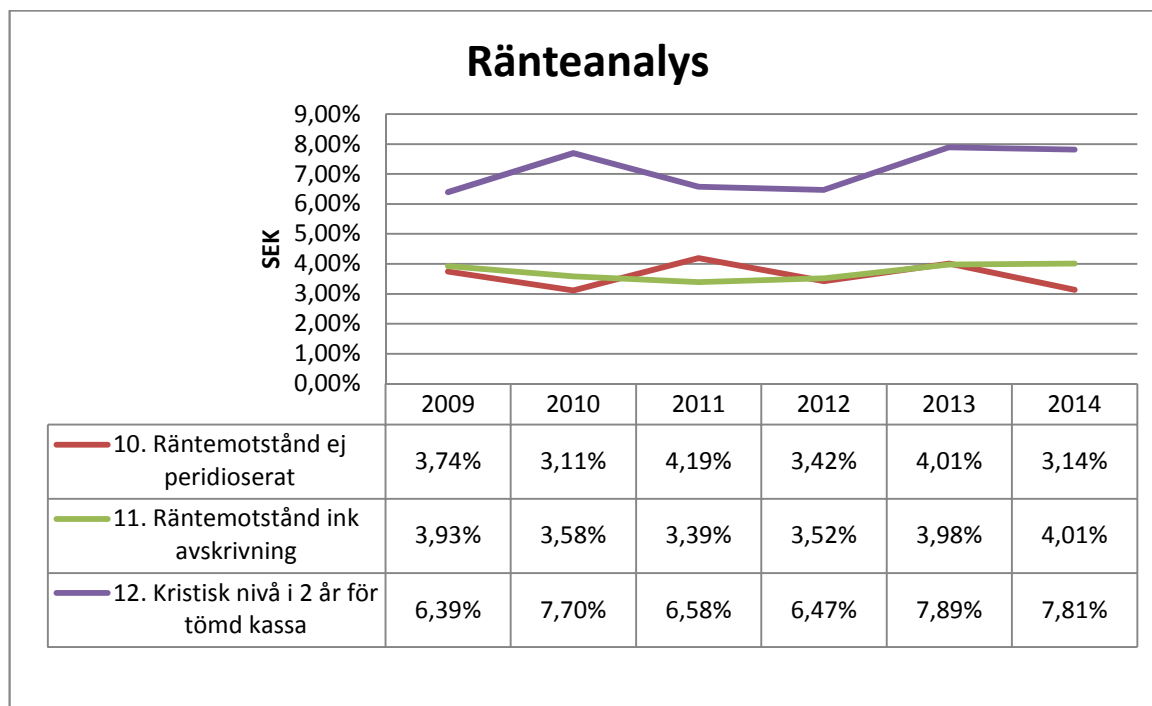
Rad 8 visar därför tydligare föreningens investeringstakt jämfört med underhållsplan under årens lopp.

Om denna summa är negativ bör kassan istället ha ökat med motsvarande.

Rad 9 visar hur många års buffert kassan har vid ett kalkylerat "0 resultat" ex avskrivningar sett till nuvarande ränteläge.

Ränteläget

Detta ovan måste dock analyseras mot den mest föränderliga utgiftsposten - räntan.



Rad 10 visar möjlig räntenivån för ett 0-resultat intäkter-kostnader ink. underhåll enl. plan.

Rad 11 visar mer rättvist sett till förväntad underhållsplan var räntenivån ger 0-resultat.

Rad 12 visar vilken räntenivå vi klarar två års verksamhet innan kassan är tömd (utan avgiftshöjning).

