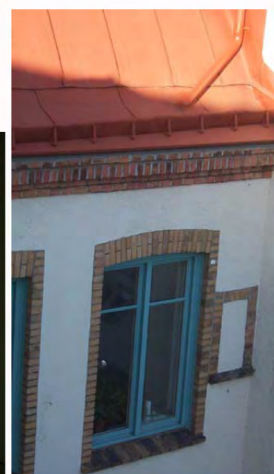
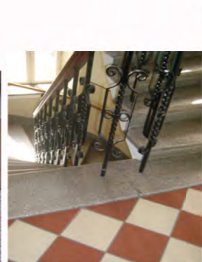


Årsredovisning 2015



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	Renovering	2010
Rörstamsbyte	ca 1991	Nytt fläktsystem lokaler	2011
Elstamsbyte	ca 1991	Miljövänliga pumpar VVS	2011
Nyinstallation hiss	ca 1991	Nytt portsystem	2012
Omputsning av fasad	ca 1991	Sedumtak gård	2012
Omläggning av tak	ca 1991	Målning fönster	2012-2014
Nytt gårdsbjällklag	ca 1991	Tvättmaskin	2013
Tvättstuga	2005	Entrehiss uppgradering	2014
Gårdsmiljö	2006	Nya gårdsdäck	2014
Nya portar	2007	Nytt bredbandsnät ethernet	2014
Renovering trapphus	2008	Större översyn Gårdsmiljö	2015
Renovering yttre balkonger	2009		

Förvaltning

Föreningen och styrelsen sköter ekonomi och lägenhetsförteckning och är restriktiva med 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 3 stycken överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Styrelsen skall godkänna

Styrelsen:

Ordförande:	Lars Lidaräng
Kassör:	Marcus Kilebrandt/Malin Hultqvist
Ledamot:	Anahita Rahimi
Ledamot:	Johanna Klint
Ledamot:	Anders Brasier

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten.

Revisor

Andreas Eek

Valberedning

Jan Östlund, sammankallande

Niklas Eklund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-23

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman står följande medel:

Årets resultat	280 988
Balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	117 778
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna.	-114 519
	284 247

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	0
Att i ny räkning överföres	284 247

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, stös eldhärd
414 Inre balkong	623 Takterrass, takfönster

RESULTATRÄKNING
1 januari - 31 december

2015

2014

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 377 585	1 301 205
Övriga rörelseintäkter		0	1 500
		1 377 585	1 302 705

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-11 003	-14 991
Reparationer	-184 773	-76 155
Periodiskt underhåll	-33 900	-250 462
Taxebundna kostnader	-328 063	-310 163
Övriga driftskostnader	-146 934	-135 447
Fastighetsskatt	-34 356	-34 356
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-25 458	-21 865
Övriga lagstadgade kostnader	-4 903	-6 998
Personalkostnader	0	0
Avskrivningar	-160 172	-160 172
	-929 563	-1 010 608

RÖRELSERESULTAT

448 022

292 097

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	0	2 092
Räntekostnader	-167 034	-261 656
	-167 034	-259 564

ÅRETS RESULTAT

280 988

32 533

BALANSRÄKNING**2015-12-31****2014-12-31****TILLGÅNGAR:****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader och mark	Not 3	33 198 404	33 406 787
Byggnader periodiserat underhåll	Not 3	468 860	420 649
		33 667 264	33 827 436

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**33 667 264****33 827 436****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Övriga fordringar		36 788	797
		36 788	797

KASSA OCH BANK

Kassa, Plusgiro och bank		1 508 125	1 054 470
		1 508 125	1 054 470

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**1 544 914****1 055 267****SUMMA TILLGÅNGAR****35 212 178****34 882 703****EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER:****EGET KAPITAL** Not 4

Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		20 483 301	20 483 301
Fond för yttre underhåll	Not 5	159 265	159 265
		20 642 566	20 642 566

Fritt eget kapital

Balanserad vinst		117 778	85 245
Ansamlad förlust		0	0
Årets resultat		280 988	32 533
		398 767	117 778

SUMMA EGET KAPITAL**21 041 333****20 760 344****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut	Not 6	13 862 500	13 862 500
		13 862 500	13 862 500

KORTFRISTIGA SKULDER

Skatteskulder		120 401	120 401
A-konto balkong		-11 371	-11 371
Upplupna kostnader	Not 7	129 349	107 625
Förutbetalda avgifter och hyror		69 966	43 205
		308 345	259 859

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER****35 212 178****34 882 703**

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	0,62%	0,62%
-----------	-------	-------

Not 1

2015

2014

ÅRSavgifter OCH HYROR

Årsavgifter	847 950	824 946
Hysesintäkter	529 635	476 259
	1 377 585	1 301 205

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

Städning	352	252
Hisservice avtal	5 056	5 688
Gård	4 102	6 195
Hiss	0	1 319
Förbrukningsmateriel	1 493	1 537
	11 003	14 991

Reparationer

Byggnad	24 194	0
Hyseslägenheter	0	4 893
Lokaler	32 063	10 384
Gemensamma utrymmen	9 565	1 196
Soprum/gårdshus	1 280	2 973
Trapphus	3 933	2 214
Lås	3 233	0
Vatten/Avlopp	0	12 217
Ventilation	0	18 644
Elinstallationer	0	4 557
Hiss	39 917	8 795
Teleportanläggning	0	10 283
Bredband / Tele	47	0
Gård	60 072	0
Övrigt	10 469	0
	184 773	76 155

Periodiskt underhåll

Byggnad	33 900	250 462
	33 900	250 462

Taxebundna kostnader

El	22 276	28 631
Värme	218 872	196 650
Vatten/Avlopp	61 085	54 010
Sophämtning	13 168	12 532
Återvinning	12 662	18 340
	328 063	310 163

Övriga driftskostnader

Försäkring	28 719	27 565
Kabel-TV / Nät	95 372	94 135
Renhållning	0	0
Förbrukningsinventarier	1 188	3 198
Förbrukningsmaterial	5 470	2 029
Gemensamma aktiviteter	10 048	3 227
Medlemsservice	6 137	5 293
	146 934	135 447

Fastighetsskatt	34 356	34 356
Förvaltnings och rörelsekostnader		
Förvaltningsarvode	15 000	16 443
Administration	2 024	0
Information	8 434	5 422
	25 458	21 865
Övriga lagstadgade kostnader		
Bankkostnader	1 500	2 200
Tillsyningsavgifter myndigheter	3 403	4 798
	4 903	6 998
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft några anställda		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	0	0
Sociala kostnader	0	0
	0	0
Avskrivningar		
Byggnad	160 172	160 172
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 byggnad	-1 539 199	-1 379 027
Avskrivning enligt plan	-160 172	-160 172
Utgående avskrivning enligt plan	-1 699 371	-1 539 199
Planenligt restvärde vid årets slut	33 246 615	33 406 787
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 213 973	8 213 973
DEL PERIODISERAT UNDERHÅLL		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början underhåll	91 975	91 975
Vid årets början tekniska anläggningar	376 885	328 674
	468 860	420 649
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-48 211	-17 292
Årets avskrivning enligt plan	-29 815	-29 815
Utgående avskrivning enligt plan	-78 026	-47 107
Total del restvärde vid årets slut	390 834	251 042
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 721 000	25 721 000
Taxeringsvärde mark	19 265 000	19 265 000
	44 986 000	44 986 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	23 600 000	23 600 000
Lokaler	2 121 000	2 121 000
	25 721 000	25 721 000

Not 4

	Belopp vid årets ingång	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 5	273 784	-70 962		344 746
Summa bundet eget kapital	20 757 085	-70 962	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	280 988		-78 761	-78 761
Summa fritt eget kapital	195 743	14 991	-157 522	-100 236
Summa eget kapital	20 561 342			20 727 811

Not 5**Fond för yttre underhåll**

Vid årets början	159 265	344 746
Reservering enligt stadgar	114 519	114 519
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	-300 000
Vid årets slut	273 784	159 265

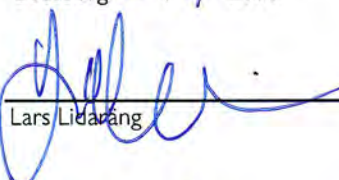
Not 6**Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkor 2014-12-31
SEB Bolån	1,10%	4 500 000	4 500 000	Rörligt
SEB Bolån	1,10%	9 452 000	9 452 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		13 952 000	13 952 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	

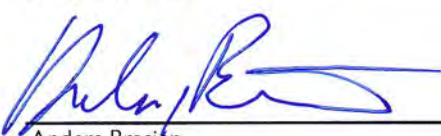
Not 7**Upplupna kostnader**

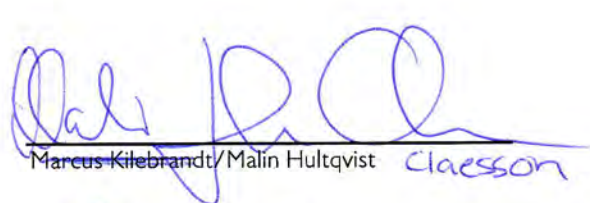
El	1 413	7 544
Värme	49 615	51 798
VA	20 857	19 876
Sophämtning	3 306	3 343
Återvinning	0	1 310
Upplupna räntekostnader	6 026	18 700
Förvaltning	3 750	0
Reparationer	12 591	0
Förbruksart	1 255	0
Hiss	28 080	0
Tvättstuga	1 280	0
Datadrift	1 176	0
	129 349	102 571

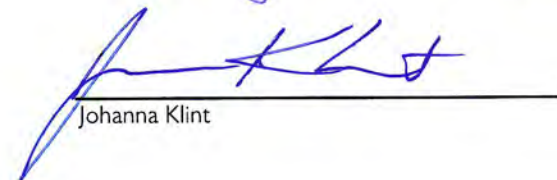
Göteborg 28 / 4 2016


Lars Lidaräng

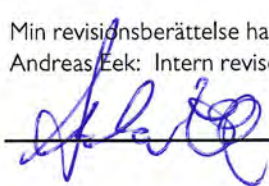

Anahita Rahimi


Anders Brasier


Marcus Kilebrandt/Malin Hultqvist


Johanna Klint

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2016
Andreas Eek: Intern revisor


Andreas Eek

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämma i BRF Hvitfeldtskatan 13 769607-0973

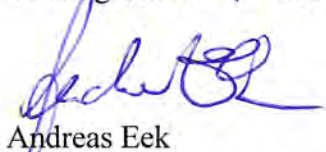
Jag har för ovanstående förening granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och förvaltning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 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 12/4 2016

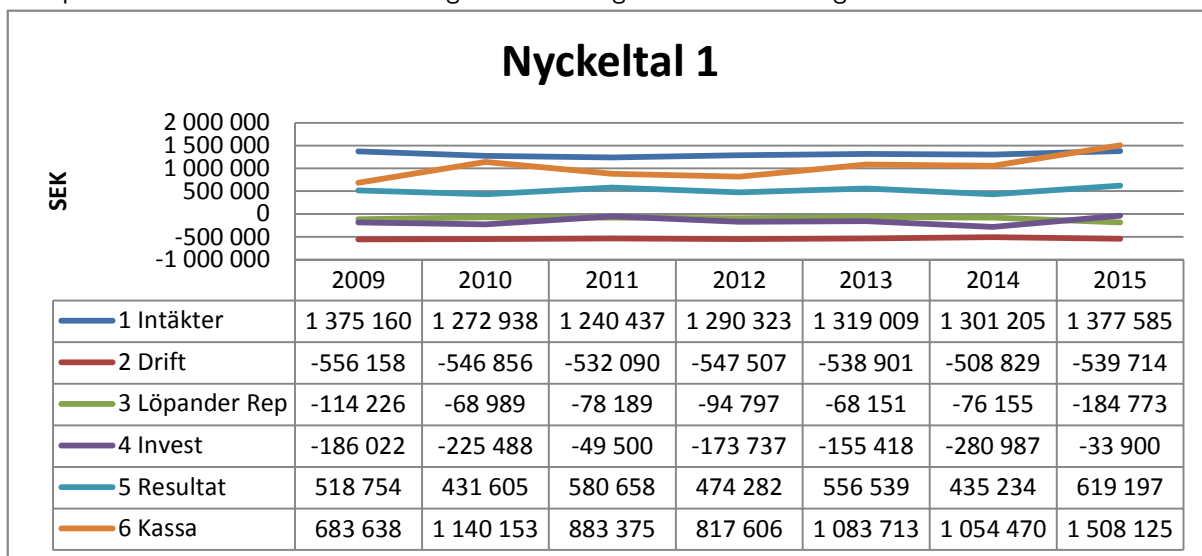


Andreas Eek

Av stämman vald revisor

Analys ur en Bostadsrättsförenings perspektiv

Tabellerna redovisar föreningens långsiktiga intäkt- 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.

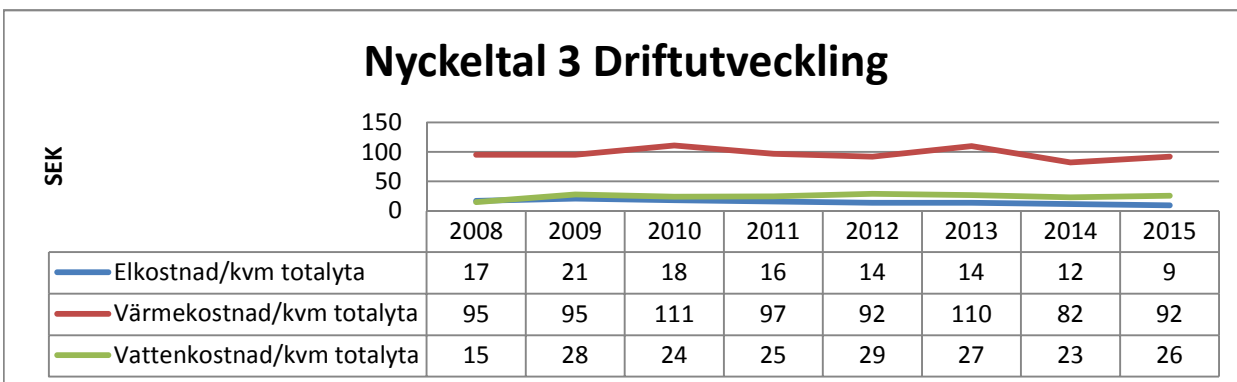
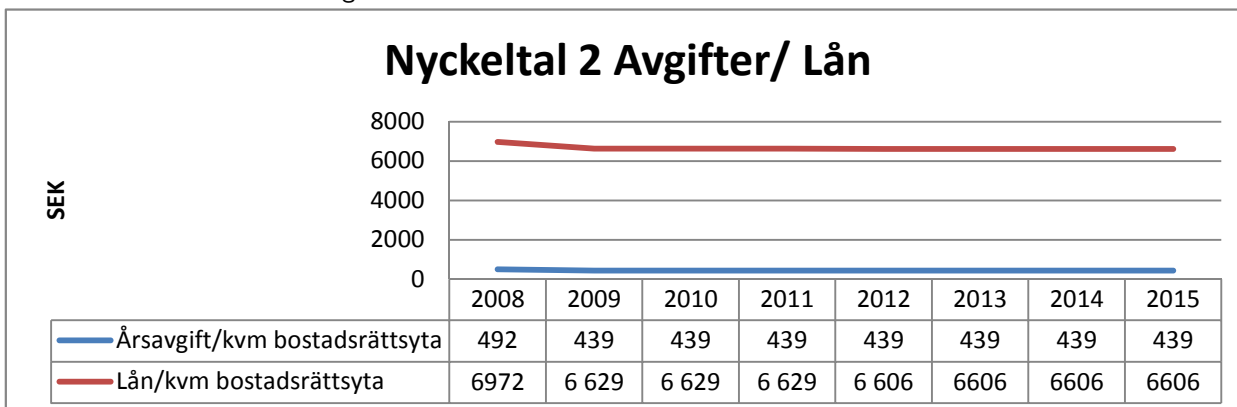


Rad 1-3 visar utveckling för intäkter och löpande drift.

Rad 4 visar de investeringar som gjorts enligt underhållsplan.

Rad 5 visar föreningens resultat före räntor och avskrivningar.

Rad 6 visar kassans utveckling.

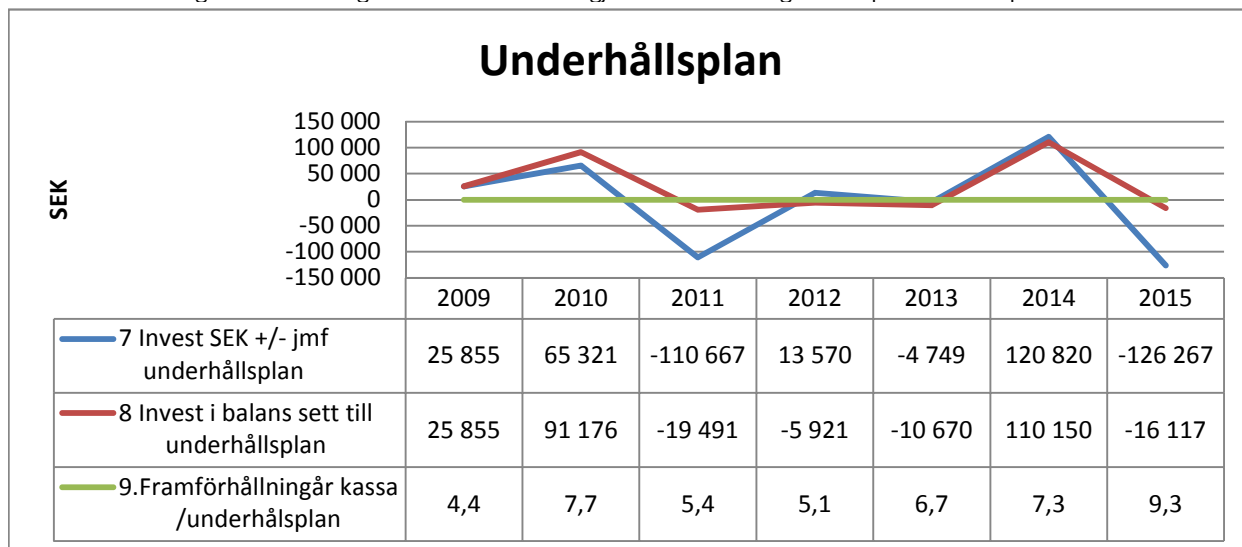


Tabellerna visar trender för ytterligare fem nyckeltal.

Analys avskrivningar / investeringar

Föreningen tillämpar en rak avskrivning motsvarande underhållsplan 2012-2042.

Avsättningen där är uppskattad till 160172 per år (marginal +100%) 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.

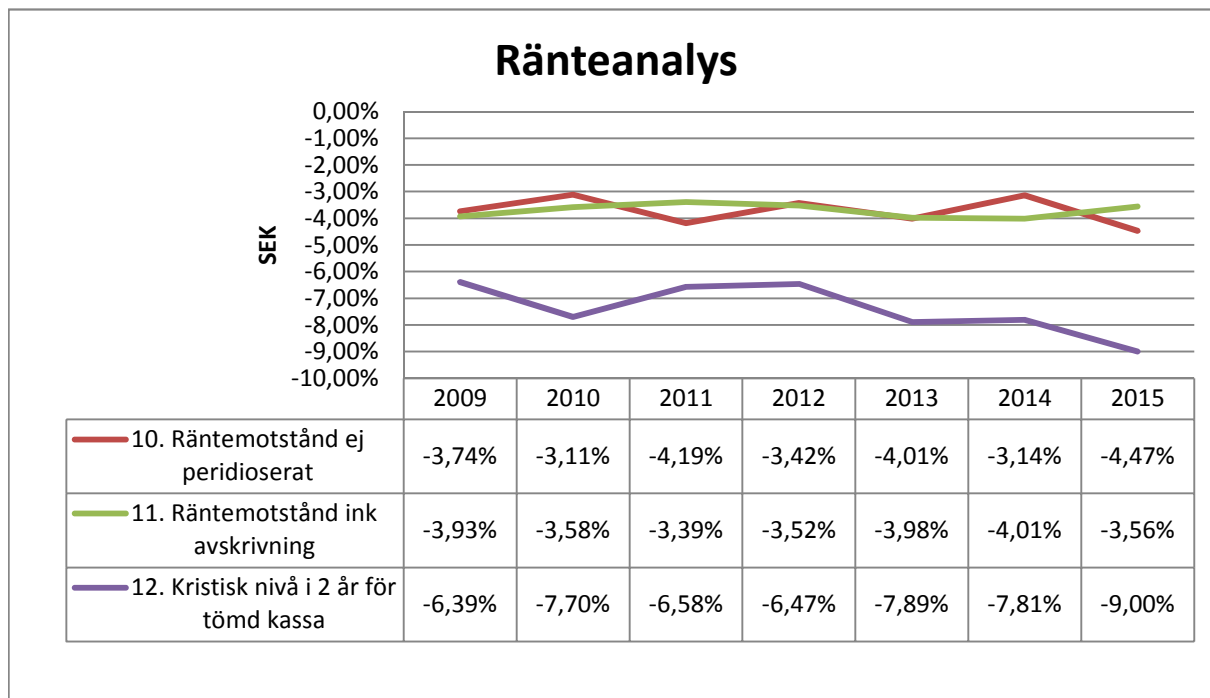
Rad 8 visar därför tydligare föreningens investeringstakt jämfört med underhållsplan under årens lopp.

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

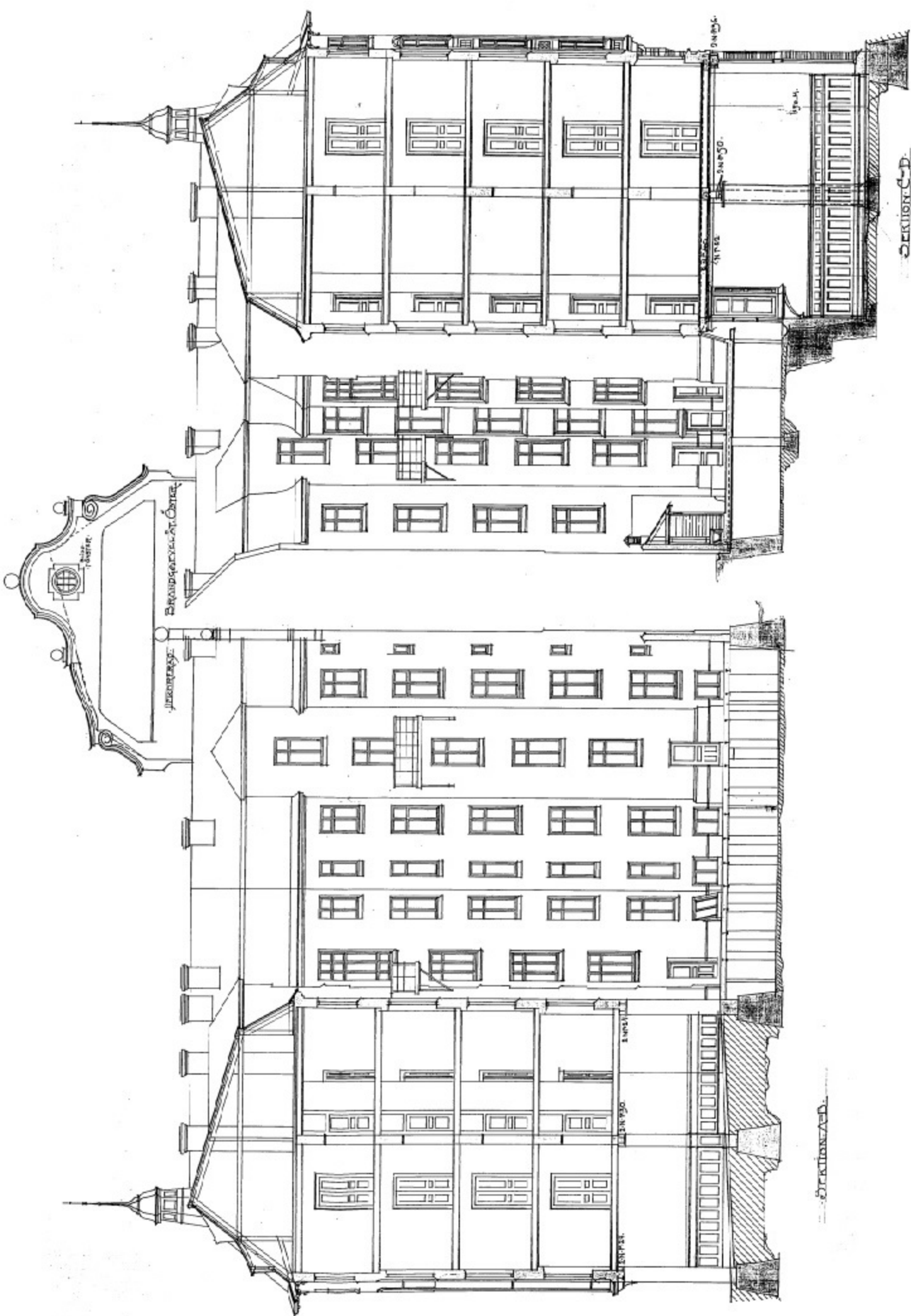
Detta ovan måste dock analyseras mot den mest föränderliga utgiftsposten - räntan.



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).





Anteckningar:

