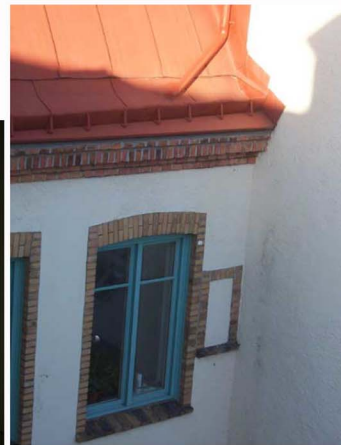


# Årsredovisning 2016



## 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 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                       | År        |
|----------------------------|---------|----------------------------------|-----------|
| 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 alla 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 av gårdsmiljö     | 2015      |
| Renovering yttre balkonger | 2009    | Besiktning av stammar och avlopp | 2016      |
|                            |         | Fönster renoverade entrétrapphus | 2016      |

## 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](http://www.h13.se).

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 stycken överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Styrelsen skall godkänna.

## Styrelsen

|             |                |
|-------------|----------------|
| Ordförande: | Lars Lidaräng  |
| Kassör:     | Bengt Lindahl  |
| 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                                              | 384 760   |
| Balanserad vinst före reservering/ianspråktagande           | 284 247   |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna. | -1 14 519 |
|                                                             | 554 488   |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktagas | 100 000 |
| Att i ny räkning överföres                | 654 488 |

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 | 517 Inre balkong                                  |
| 206 Inre balkong | 518 Inre balkong                                  |
| 309 Inre balkong | 519 Ledningsdragning kök                          |
| 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                        |
| 416 Inre balkong |                                                   |

# RESULTATRÄKNING

I januari - 31 december

2016

2015

## RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

1 374 154

1 377 585

Övriga rörelseintäkter

0

0

1 374 154

1 377 585

## RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-18 495

-11 003

Reparationer

-44 018

-184 773

Periodiskt underhåll

-36 851

-33 900

Taxebundna kostnader

-383 415

-328 063

Övriga driftskostnader

-143 028

-146 934

Fastighetsskatt

-34 356

-34 356

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-28 161

-25 458

Övriga lagstadgade kostnader

-5 703

-4 903

Föreningsarvode styresle

0

0

Personalkostnader

0

0

Avskrivningar

-160 173

-160 172

-854 200

-929 563

## RÖRELSERESULTAT

519 954

448 022

## RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

0

0

Räntekostnader

-135 194

-167 034

-135 194

-167 034

## ÅRETS RESULTAT

384 760

280 988

**BALANSRÄKNING**

2016-12-31

2015-12-31

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

|                                  |       |                   |                   |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark               | Not 3 | 33 038 231        | 33 198 404        |
| Byggnader periodiserat underhåll | Not 3 | 468 860           | 468 860           |
|                                  |       | <b>33 507 091</b> | <b>33 667 264</b> |

**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

33 507 091

33 667 264

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|              |  |               |               |
|--------------|--|---------------|---------------|
| Skattekonto  |  | 560           | 632           |
| Hysesfordran |  | 16 197        | 36 156        |
|              |  | <b>16 757</b> | <b>36 788</b> |

**KASSA OCH BANK**

|                          |  |                  |                  |
|--------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa, Plusgiro och bank |  | 2 037 184        | 1 508 125        |
|                          |  | <b>2 037 184</b> | <b>1 508 125</b> |

**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

2 053 941

1 544 913

**SUMMA TILLGÅNGAR**

35 561 032

35 212 177

**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 | 273 784           | 159 265           |
|                          |       | <b>20 757 085</b> | <b>20 642 566</b> |

**Fritt eget kapital**

|                  |  |                |                |
|------------------|--|----------------|----------------|
| Balanserad vinst |  | 284 248        | 117 778        |
| Ansamlad förlust |  | 0              | 0              |
| Årets resultat   |  | 384 760        | 280 988        |
|                  |  | <b>669 008</b> | <b>398 767</b> |

**SUMMA EGET KAPITAL**

21 426 093

21 041 333

**LÅNGFRISTIGA SKULDER**

|                             |       |                   |                   |
|-----------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 6 | 13 862 500        | 13 862 500        |
|                             |       | <b>13 862 500</b> | <b>13 862 500</b> |

**KORTFRISTIGA SKULDER**

|                                 |       |                |                |
|---------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Skatteskulder                   |       | 118 721        | 120 401        |
| A-konto balkong                 |       | -11 371        | -11 371        |
| Upplupna kostnader              | Not 7 | 83 375         | 129 349        |
| Förutbetalda avgifter och hyror |       | 81 714         | 69 966         |
|                                 |       | <b>272 439</b> | <b>308 345</b> |

**SUMMA EGET KAPITAL,  
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

35 561 032

35 212 178

**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% |
|-----------|--|-------|-------|

|                                          |                  |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 1</b>                             | 2016             | 2015             |
| <b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>             |                  |                  |
| Årsavgifter                              | 843 000          | 847 950          |
| Hysesintäkter                            | 531 154          | 529 635          |
|                                          | <b>1 374 154</b> | <b>1 377 585</b> |
| <b>Not 2</b>                             |                  |                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |                  |                  |
| <b>Fastighetskostnader</b>               |                  |                  |
| Städning                                 | 5 928            | 352              |
| Hisservice avtal                         | 5 271            | 5 056            |
| Gård                                     | 3 146            | 4 102            |
| Hiss                                     | 4 150            | 0                |
| Förbrukningsmateriel                     | 0                | 1 493            |
|                                          | <b>18 495</b>    | <b>11 003</b>    |
| <b>Reparationer</b>                      |                  |                  |
| Byggnad                                  | 9 496            | 24 194           |
| Hyseslägenheter                          | 243              | 0                |
| Lokaler                                  | 4 469            | 32 063           |
| Gemensamma utrymmen                      | 0                | 9 565            |
| Soprum/gårdshus                          | 17 032           | 1 280            |
| Trapphus                                 | 0                | 3 933            |
| Lås                                      | 3 083            | 3 233            |
| Vatten/Avlopp                            | 1 069            | 0                |
| Hiss                                     | 0                | 39 917           |
| Bredband / Tele                          | 0                | 47               |
| Gård                                     | 0                | 60 072           |
| Övrigt                                   | 8 626            | 10 469           |
|                                          | <b>44 018</b>    | <b>184 773</b>   |
| <b>Periodiskt underhåll</b>              |                  |                  |
| Byggnad                                  | 10 726           | 33 900           |
| Port                                     | 26 125           |                  |
|                                          | <b>36 851</b>    | <b>33 900</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>              |                  |                  |
| El                                       | 35 769           | 22 276           |
| Värme                                    | 245 907          | 218 872          |
| Vatten/Avlopp                            | 75 474           | 61 085           |
| Sophämtning                              | 12 610           | 13 168           |
| Återvinning                              | 13 655           | 12 662           |
|                                          | <b>383 415</b>   | <b>328 063</b>   |
| <b>Övriga driftskostnader</b>            |                  |                  |
| Försäkring                               | 30 254           | 28 719           |
| Kabel-TV / Nät                           | 79 352           | 95 372           |
| Renhållning                              | 0                | 0                |
| Förbrukningsinventarier                  | 3 720            | 1 188            |
| Förbrukningsmaterial                     | 5 525            | 5 470            |
| Gemensamma aktiviteter                   | 12 596           | 10 048           |
| Medlemsservice                           | 11 582           | 6 137            |
|                                          | <b>143 028</b>   | <b>146 934</b>   |
| <b>Fastighetsskatt</b>                   | <b>34 356</b>    | <b>34 356</b>    |
| <b>Förvaltnings och rörelsekostnader</b> |                  |                  |
| Förvaltningsarvode                       | 15 000           | 15 000           |
| Administration                           | 3 995            | 2 024            |
| Information                              | 9 166            | 8 434            |
|                                          | <b>28 161</b>    | <b>25 458</b>    |
| <b>Övriga kostnader</b>                  |                  |                  |
| Bankkostnader                            | 2 200            | 1 500            |
| Tillsyningsavgifter myndigheter          | 3 503            | 3 403            |
|                                          | <b>5 703</b>     | <b>4 903</b>     |

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor

Sociala kostnader

0

0

0

0

0

0

**Avskrivningar**

Byggnad

160 173

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

-1 699 371

-1 539 199

Avskrivning enligt plan

-160 173

-160 172

Utgående avskrivning enligt plan

-1 859 544

-1 699 371

Planenligt restvärde vid årets slut

33 086 442

33 086 443

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

376 885

468 860

468 860

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

-78 026

-48 211

Årets avskrivning enligt plan

-46 886

-29 815

Utgående avskrivning enligt plan

-124 912

-78 026

Total del restvärde vid årets slut

343 948

390 834

**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

| EGET KAPITAL                          | Belopp vid årets ingång | Förändring under året | Disposition av fg. års resultat enligt stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                         |                       |                                                        |                         |
| Inbetalda insatser                    | 20 483 301              |                       |                                                        | 20 483 301              |
| Fond för yttre underhåll enligt not 5 | 388 303                 | 114 519               |                                                        | 273 784                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>      | <b>20 871 604</b>       | <b>114 519</b>        | <b>0</b>                                               | <b>20 757 085</b>       |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                         |                       |                                                        |                         |
| Balanserad vinst                      | 81 224                  | -114 519              | 280 988                                                | -85 245                 |
| Ansamlad förlust                      | 0                       | 0                     | 0                                                      | 0                       |
| Årets resultat                        | 384 760                 |                       | -280 988                                               | 280 988                 |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>       | <b>465 985</b>          | <b>-114 519</b>       | <b>0</b>                                               | <b>195 743</b>          |
| <b>Summa eget kapital</b>             | <b>20 405 619</b>       |                       |                                                        | <b>20 952 828</b>       |

## Not 5

### Fond för yttre underhåll

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början                   | 273 784        | 159 265        |
| Reservering enligt stadgar         | 114 519        | 114 519        |
| Reservering enligt stämmobeslut    | 0              | 0              |
| Anspråktagande enligt stämmobeslut | 0              | 0              |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>388 303</b> | <b>273 784</b> |

## Not 6

### Skulder till kreditinstitut

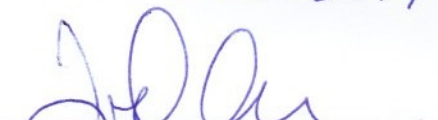
|                                                | Räntesats<br>2016-12-31 | Belopp<br>2016-12-31 | Belopp<br>2015-12-31 | Villkor<br>2015-12-31 |
|------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| SEB Bolån                                      | 0,81%                   | 4 500 000            | 4 500 000            | Bunden                |
| SEB Bolån                                      | 0,81%                   | 9 452 000            | 9 452 000            | Bunden                |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                         | <b>13 952 000</b>    | <b>13 952 000</b>    |                       |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                         | 0                    | 0                    |                       |

## Not 7

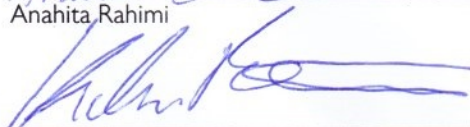
### Upplupna kostnader

|                         |               |                |
|-------------------------|---------------|----------------|
| El                      | 7 209         | 1 413          |
| Värme                   | 32 527        | 49 615         |
| VA                      | 23 625        | 20 857         |
| Sophämtning             | 1 840         | 3 306          |
| Upplupna räntekostnader | 5 978         | 6 026          |
| Förvaltning             | 3 750         | 3 750          |
| Reparationer            | 3 500         | 12 591         |
| Förbruksart             | 0             | 1 255          |
| Hiss                    | 3 770         | 28 080         |
| Tvättstuga              | 0             | 1 280          |
| Datadrift               | 1 176         | 1 176          |
|                         | <b>83 375</b> | <b>129 349</b> |

Göteborg den 2 MAR 2017

  
Lars Lidaräng

  
Anahita Rahimi

  
Anders Brasier

  
Bengt Lindahl

  
Johanna Klint

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämma i BRF Hvitfeldtskatan 13 769607-0973

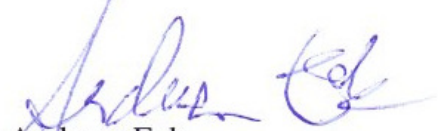
Jag har för ovanstående förening granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och förvaltning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 17/4 2017

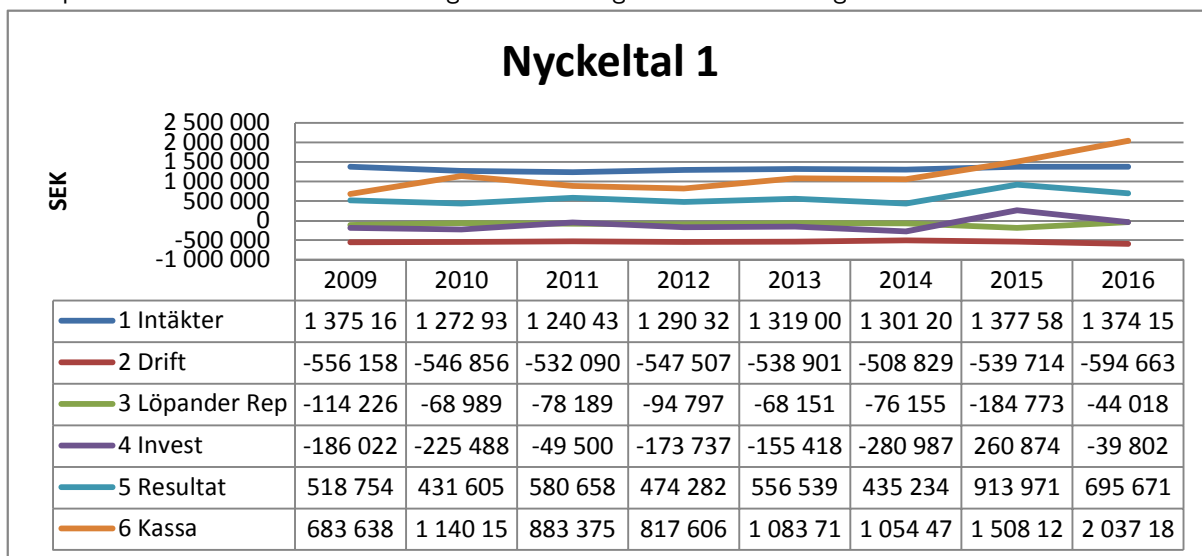


Andreas Eek

Av stämman vald revisor

## Analys ur en Bostadsrättsförenings perspektiv

Tabellerna redovisar föreningens långsiktiga intäcks- 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.

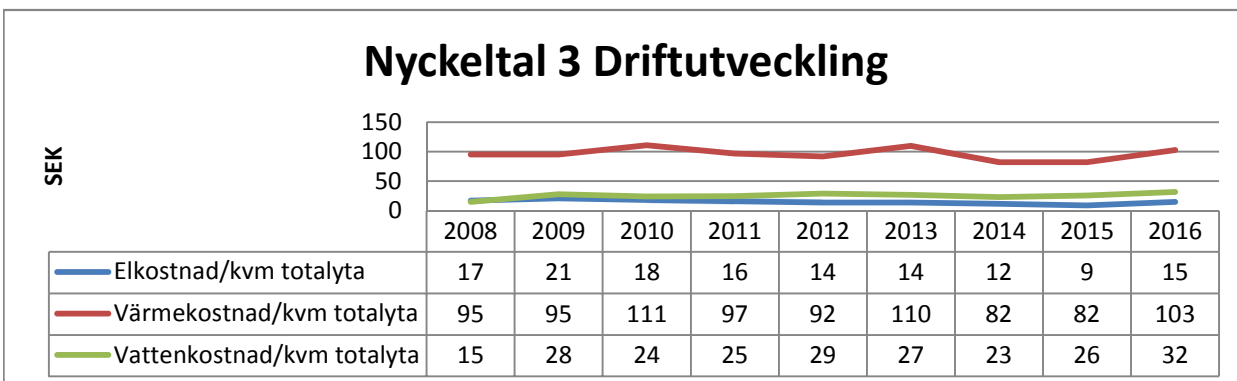
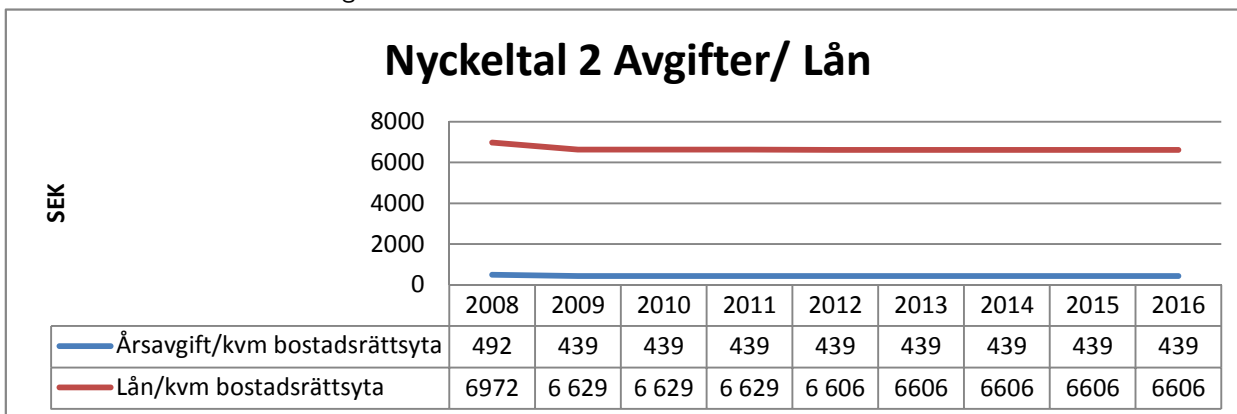


Rad 1-3 visar utveckling för intäkter och löpande drift.

Rad 4 visar de investeringar som gjorts enligt underhållsplan.

Rad 5 visar föreningens resultat före räntor och avskrivningar.

Rad 6 visar kassans utveckling.

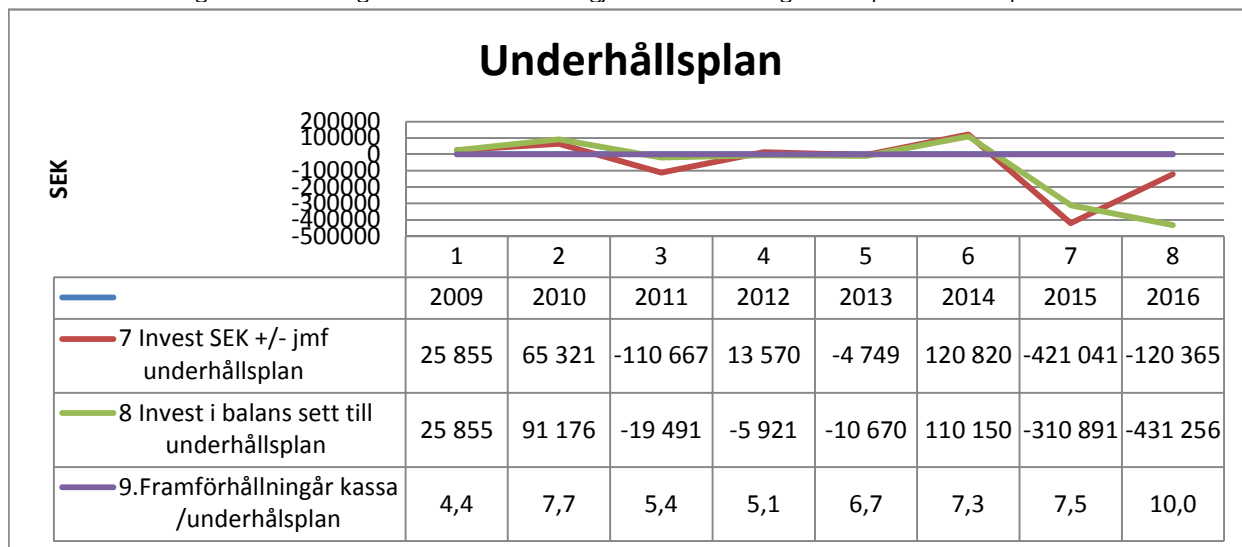


Tabellerna visar trender för ytterligare fem nyckeltal.

## 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.

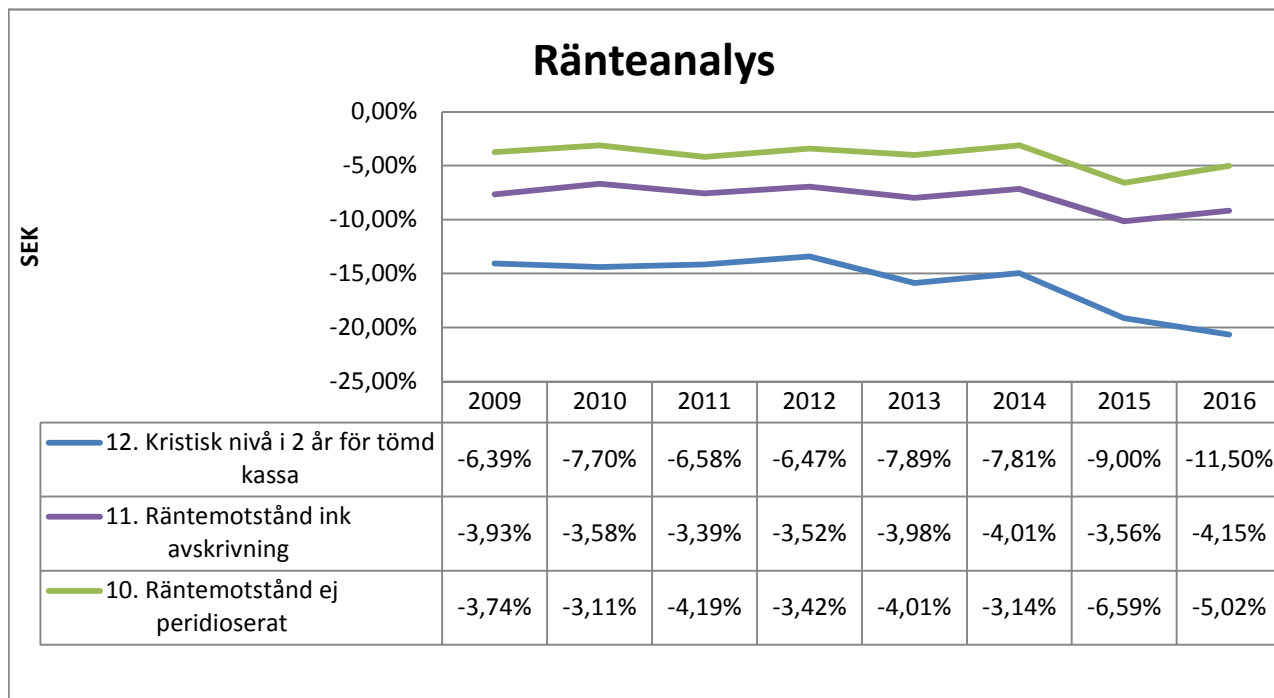
Rad 8 visar därför tydligare föreningens investeringstakt jämfört med underhållsplan under årens lopp.

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:

