

Årsredovisning 2017



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		
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
Renovering gårdshiss	2010	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.

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: Bengt Lindahl

Ledamot: Anahita Rahimi

Ledamot: Katrine Persson

Ledamot: Anders Brasier

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten.

Revisor

Andreas Eek

Valberedning

Jan Östlund, sammankallande

Niklas Eklund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-13

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman står följande medel:

Årets resultat	228 190
Balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	654 488
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna.	-114 519
	768 159

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	50 000
Att i ny räkning överföres	818 159

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:

104 Håltagning i mur	416 Inre balkong
205 Inre balkong, flytt av avlopp	517 Inre balkong
206 Inre balkong	518 Inre balkong
309 Inre balkong	519 Ledningsdragning kök, stös ventilation
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

I januari - 31 december

2017

2016

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

1 379 904

1 374 154

Övriga rörelseintäkter

0

0

1 379 904

1 374 154

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-10 679

-18 495

Reparationer

-96 402

-44 018

Periodiskt underhåll

-166 758

-36 851

Taxebundna kostnader

-349 608

-383 415

Övriga driftskostnader

-140 869

-143 028

Fastighetsskatt

-47 204

-34 356

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-26 713

-28 161

Övriga lagstadgade kostnader

-5 643

-5 703

Föreningsarvode styrelse

0

0

Personalkostnader

0

0

Avskrivningar

-160 173

-160 173

-1 004 050

-854 200

RÖRELSERESULTAT

375 854

519 954

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

0

0

Räntekostnader

-147 665

-135 194

-147 665

-135 194

ÅRETS RESULTAT

228 190

0

384 760

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

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

Byggnader och mark	Not 3	32 878 058	33 038 231
Byggnader periodiserat underhåll	Not 3	468 860	468 860
		33 346 918	33 507 091

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

33 346 918

33 507 091

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto		1 017	560
Hysesfordran		50 897	16 197
		51 914	16 757

KASSA OCH BANK

Kassa, Plusgiro och bank		2 449 339	2 037 184
		2 449 339	2 037 184

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2 501 253

2 053 941

SUMMA TILLGÅNGAR

35 848 171

35 561 032

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	288 303	273 784
		20 771 604	20 757 085

Fritt eget kapital

Balanserad vinst		686 992	284 248
Ansamlad förlust		0	0
Årets resultat		228 647	384 760
		915 639	669 008

SUMMA EGET KAPITAL

21 687 243

21 426 093

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

Skatteskulder		130 711	118 721
A-konto balkong		-11 371	-11 371
Upplupna kostnader	Not 7	112 794	83 375
Förinbetalda avgifter och hyror		66 294	81 714
		298 428	272 439

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

35 848 171

35 561 032

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

2017

2016

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	846 872	843 000
-------------	---------	---------

Hysesintäkter	533 032	531 154
---------------	---------	---------

1 379 904	1 374 154
------------------	------------------

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

Städning	2 279	5 928
----------	-------	-------

Hisservice avtal	0	5 271
------------------	---	-------

Gård drift	4 696	3 146
------------	-------	-------

Hiss drift	3 218	4 150
------------	-------	-------

Förbrukningsmateriel	486	0
----------------------	-----	---

10 679	18 495
---------------	---------------

Reparationer

Byggnad	13 311	9 496
---------	--------	-------

Hyseslägenheter	2 864	243
-----------------	-------	-----

Lokaler	27 100	4 469
---------	--------	-------

Gemensamma utrymmen	3 207	0
---------------------	-------	---

Soprum/gårdshus	6 459	17 032
-----------------	-------	--------

Lås	8 710	3 083
-----	-------	-------

Vatten/Avlopp	426	1 069
---------------	-----	-------

Elinstallationer	3 340	0
------------------	-------	---

Hiss	11 479	0
------	--------	---

Teleortanläggning	0	8 626
-------------------	---	-------

Övrigt	19 507	0
--------	--------	---

96 402	44 018
---------------	---------------

Periodiskt underhåll

Byggnad	74 000	10 726
---------	--------	--------

Port	92 758	26 125
------	--------	--------

166 758	36 851
----------------	---------------

Taxebundna kostnader

El	27 711	35 769
----	--------	--------

Värme	227 260	245 907
-------	---------	---------

Vatten/Avlopp	63 034	75 474
---------------	--------	--------

Sophämtning	18 112	12 610
-------------	--------	--------

Återvinning	13 491	13 655
-------------	--------	--------

349 608	383 415
----------------	----------------

Övriga driftskostnader

Försäkring	31 177	30 254
------------	--------	--------

Kabel-TV / Nät	77 144	79 352
----------------	--------	--------

Renhållning	0	0
-------------	---	---

Förbrukningsinventarier	7 867	3 720
-------------------------	-------	-------

Förbrukningsmaterial	2 975	5 525
----------------------	-------	-------

Gemensamma aktiviteter	8 955	12 596
------------------------	-------	--------

Medlemsservice	12 751	11 582
----------------	--------	--------

140 869	143 028
----------------	----------------

Fastighetsskatt

47 204

34 356

Förvaltnings och rörelsekostnader

Förvaltningsarvode	15 000	15 000
--------------------	--------	--------

Administration	3 844	3 995
----------------	-------	-------

Information	7 869	9 166
-------------	-------	-------

26 713	28 161
---------------	---------------

Övriga kostnader

Bankkostnader	2 100	2 200
---------------	-------	-------

Tillsyningsavgifter myndigheter	3 543	3 503
---------------------------------	-------	-------

5 643	5 703
--------------	--------------

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

160 173

160 173

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

-2 019 716

-1 859 544

Avskrivning enligt plan

-160 173

-160 172

Utgående avskrivning enligt plan

-2 179 889

-2 019 716

Planenligt restvärde vid årets slut

32 766 097

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

-171 798

-124 912

Årets avskrivning enligt plan

-46 886

-46 886

Utgående avskrivning enligt plan

-218 684

-171 798

Total del restvärde vid årets slut

250 176

297 062

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****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

20 483 301

20 483 301

Fond för yttre underhåll enligt not 5

517 341

14 519

502 822

Summa bundet eget kapital

21 000 642

14 519

0

20 986 123

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

555 238

-14 519

384 760

184 996

Ansamlad förlust	0	0	0	0
Årets resultat	228 190		-384 760	384 760
Summa fritt eget kapital	783 427	-14 519	0	569 757
Summa eget kapital	20 217 215			21 555 880

Not 5

Fond för yttre underhåll

Vid årets början	502 822	388 303
Reservering enligt stadgar	114 519	114 519
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-100 000	0
Vid årets slut	517 341	502 822

Not 6

Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkor
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2016-12-31
SEB Bolån	0,99%	4 500 000	4 500 000	Bunden
SEB Bolån	0,99%	9 452 000	9 452 000	Bunden
Summa skulder till kreditinstitut		13 952 000	13 952 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	

Not 7

Upplupna kostnader

El	5 730	7 209
Värme	53 566	32 527
VA	22 352	23 625
Sophämtning	5 625	1 840
Upplupna räntekostnader	6 073	5 978
Förvaltning	3 750	3 750
Reparationer	2 512	3 500
Hiss	5 571	3 770
Tvättstuga	6 459	0
Datadrift	1 176	1 176
	112 814	83 375

Göteborg den

18/4-2018

Lars Lidaräng

Anahita Rahimi

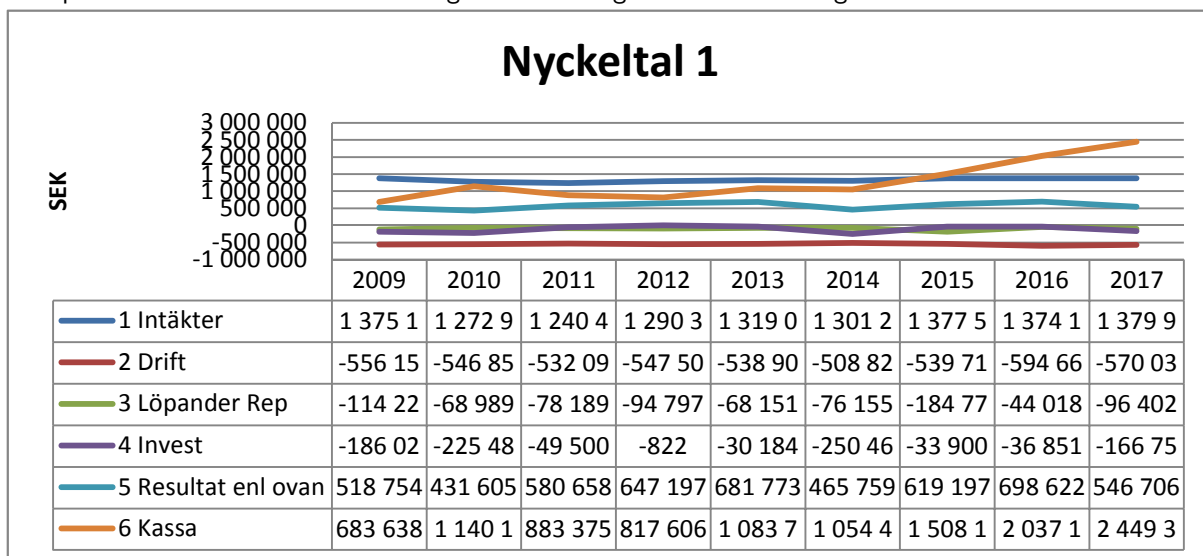
Anders Brasier

Bengt Lindahl

Katrine Persson

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.

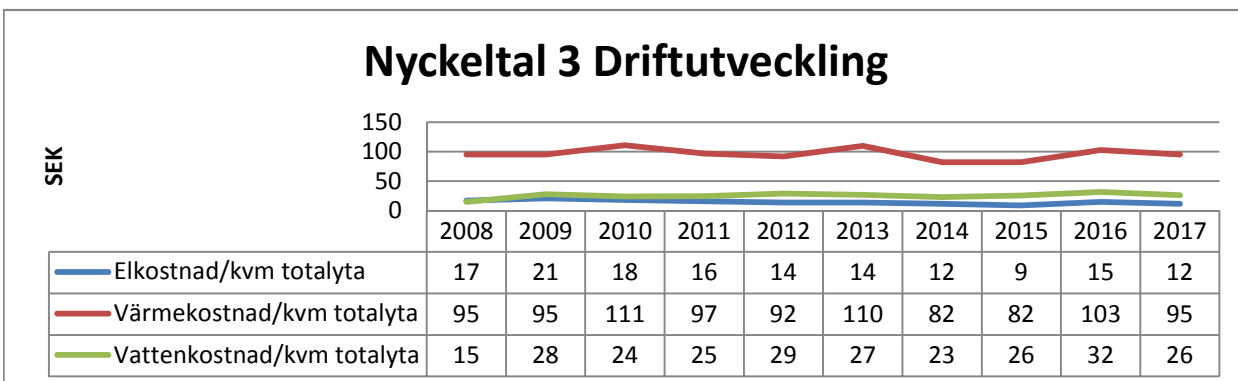
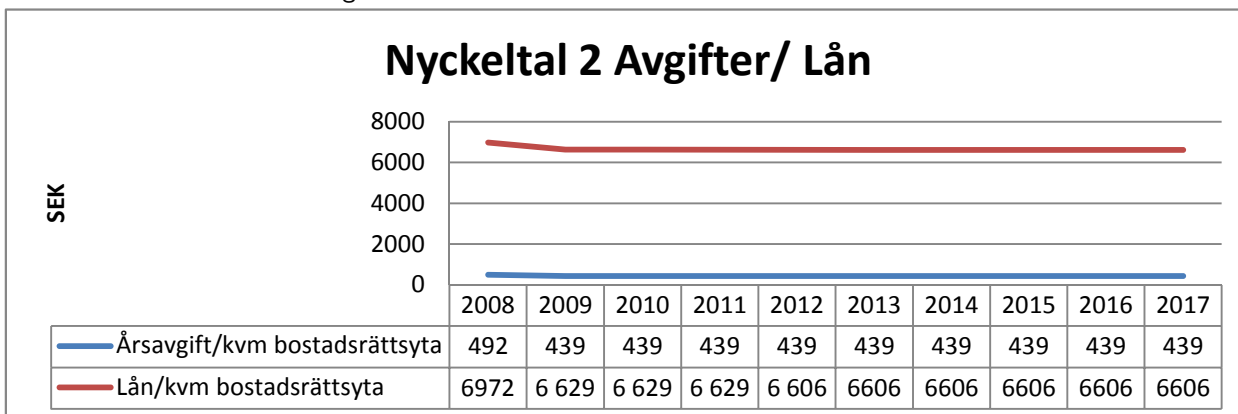


Rad 1-3 visar utveckling för intäkter och löpande drift.

Rad 4 visar de investeringar som gjorts enligt underhållsplan.

Rad 5 visar föreningens resultat före räntor och avskrivningar.

Rad 6 visar kassans utveckling.

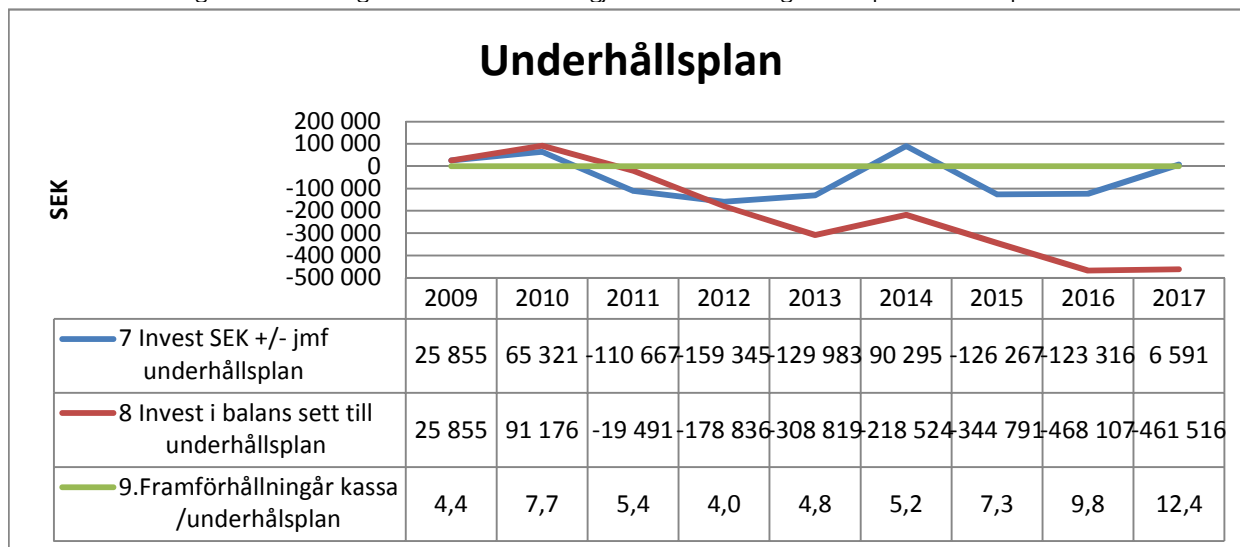


Tabellerna visar trender för ytterligare fem nyckeltal.

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.

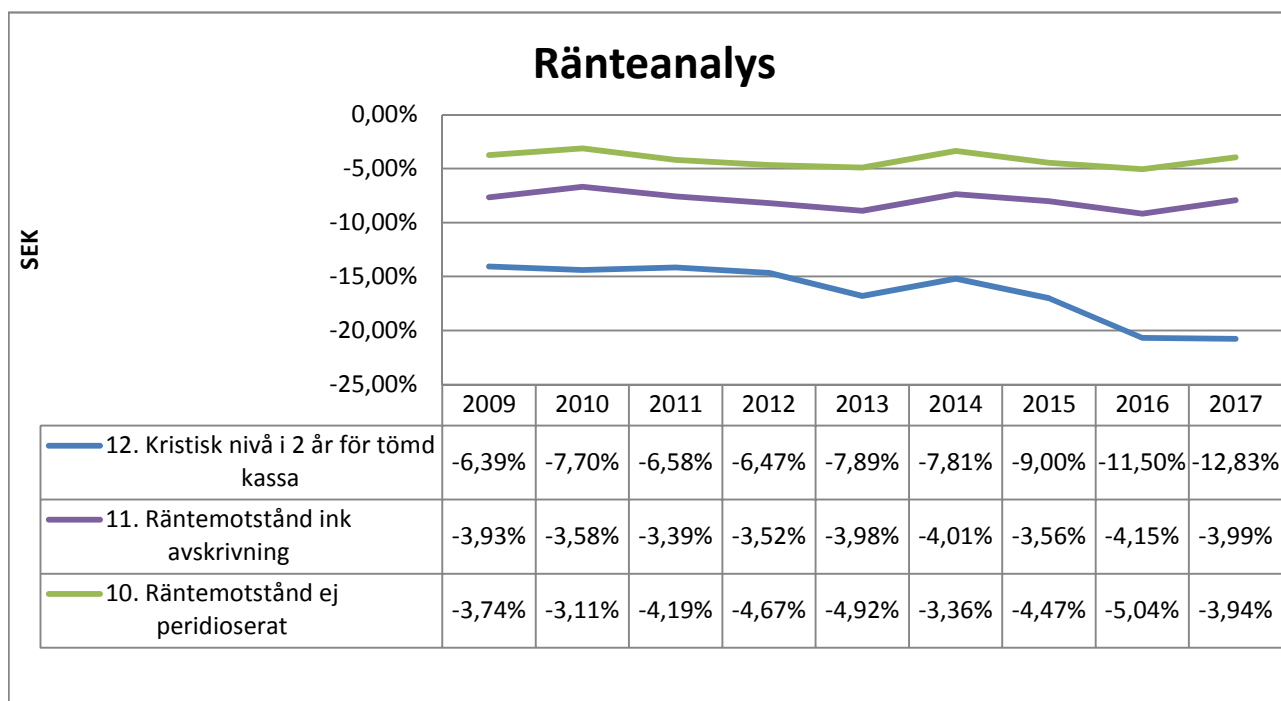
Rad 8 visar därför tydligare föreningens investeringstakt jämfört med underhållsplan under årens lopp.

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).

