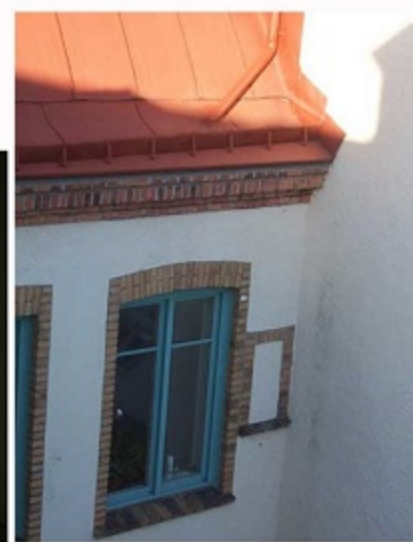
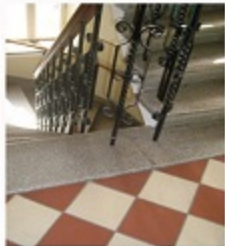


Årsredovisning 2018



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 portsystem	2012
Elstamsbyte	ca 1991	Sedumtak gård	2012
Nyinstallation hiss	ca 1991	Målning alla fönster	2012-2014
Omputsning av fasad	ca 1991	Tvättmaskin	2013
Omläggning av tak	ca 1991	Entrehiss uppgradering	2014
Nytt gårdsbjällklag	ca 1991	Nya gårdsdäck	2014
Tvättstuga	2005	Nytt bredbandsnät ethernet	2014
Gårdsmiljö	2006	Större översyn av gårdsmiljö	2015
Nya portar	2007	Besiktning av stammar och avlopp	2016
Renovering trapphus	2008	Fönster renoverade entrétrapphus	2016
Renovering yttre balkonger	2009	Omdragning fjärrvärme, Ny ledning	2017
Renovering gårdshiss	2010	Fasadtvätt ink besiktning	2017
Nytt fläktsystem lokaler	2011	Etablering av postboxar i entré	2018
Miljövänliga pumpar VVS	2011	MoH Kontill fläktar o fettavkiljare	2018

Förvaltning

Föreningen och styrelsen sköter ekonomi och lägenhetsförteckning och är restriktiva med konsulter.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Telenor (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 1 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 4 protokollförda möten.

Revisor

Andreas Eek

Valberedning

Niklas Eklund, sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-05

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman står följande medel:

Årets resultat	305 352
Samlad balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	818 159
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna.	-114 519
	1 008 992

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	50 000
Att i ny räkning överföres	1 058 992

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, stos ventilation
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, takfönster

RESULTATRÄKNING

I januari - 31 december

2018

2017

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	I 304 286	I 379 904
Övriga rörelseintäkter		0	0
		<u>1 304 286</u>	<u>I 379 904</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-22 205	-10 679
Reparationer	-65 753	-96 402
Periodiskt underhåll	0	-166 758
Taxebundna kostnader	-359 280	-349 608
Övriga driftskostnader	-121 244	-140 869
Fastighetsskatt	-48 426	-47 204
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-18 901	-26 713
Övriga lagstadgade kostnader	-42 370	-5 643
Föreningsarvode styrelse	0	0
Personalkostnader	0	0
Avskrivningar	-160 173	-160 173
	<u>-838 352</u>	<u>-1 004 050</u>

RÖRELSERESULTAT

465 934

375 854

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-160 582	-147 665
	<u>-160 582</u>	<u>-147 665</u>

ÅRETS RESULTAT

305 352

0

228 190

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR:

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 3	32 717 885	32 878 058
Byggnader periodiserat underhåll	Not 3	468 860	468 860
		33 186 745	33 346 918

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

33 186 745

33 346 918

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto		285	1 017
Hysesfordran		68 731	50 897
		69 016	51 914

KASSA OCH BANK

Kassa, Plusgiro och bank		2 859 601	2 449 339
		2 859 601	2 449 339

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2 928 617

2 501 253

SUMMA TILLGÅNGAR

36 115 362

35 848 171

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	352 822	273 784
		20 836 123	20 757 085

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital		743 535	
Balanserad vinst		164 128	284 248
Ansamlad förlust		0	0
Årets resultat		305 352	384 760
		1 213 015	669 008

SUMMA EGET KAPITAL

22 049 138

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		75 390	118 721
A-konto balkong		-11 371	-11 371
Upplupna kostnader	Not 7	79 891	83 375
Förinbetalda avgifter och hyror		59 814	81 714
		203 724	272 439

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

36 115 362

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

2018

2017

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	767 814	843 000
Hysesintäkter	536 472	531 154
	1 304 286	1 374 154

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

Städning	4 123	5 928
Hisservice avtal	0	5 271
Gård drift	10 930	3 146
Hiss drift	7 152	4 150
Förbrukningsmateriel	0	0
	22 205	18 495

Reparationer

Byggnad	25 109	9 496
Hyseslägenheter	0	243
Lokaler	2 404	4 469
Gemensamma utrymmen	5 407	0
Soprum/gårdshus	0	17 032
Lås	4 727	3 083
Vatten/Avlopp	586	1 069
Ventilation	3 812	0
Elinstallationer	8 813	0
Hiss	5 362	0
Teleportanläggning	1 686	8 626
Övrigt	7 847	0
	65 753	44 018

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	10 726
Port	0	26 125
	0	36 851

Taxebundna kostnader

El	32 256	35 769
Värme	246 315	245 907
Vatten/Avlopp	44 577	75 474
Sophämtning	15 935	12 610
Återvinning	20 197	13 655
	359 280	383 415

Övriga driftskostnader

Försäkring	32 077	30 254
Kabel-TV / Nät	77 144	79 352
Förbrukningsinventarier	1 095	3 720
Förbrukningsmaterial	3 549	5 525
Gemensamma aktiviteter	2 761	12 596
Medlemsservice	4 618	11 582
	121 244	143 028

Fastighetsskatt

48 426

34 356

Förvaltnings och rörelsekostnader

Förvaltningsarvode	14 374	15 000
Administration	1 331	3 995
Information	3 196	9 166
	18 901	28 161

Övriga kostnader

Bankkostnader	1 400	2 200
Tillsyningsavgifter myndigheter	40 970	3 503
	42 370	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

28 922 000

25 721 000

Taxeringsvärde mark

33 198 000

19 265 000

62 120 000

44 986 000**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder

26 347 942

23 600 000

Lokaler

2 574 058

2 121 000

28 922 000

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

352 822

64 519

288 303

Summa bundet eget kapital

20 836 123

64 519

0

20 771 604Förändring
under åretDispositon av fg.
års resultat enligt
stämmans beslutBelopp vid årets
ingång

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	348 667	-64 519	228 190	184 996
Ansamlad förlust	0	0	0	0
Årets resultat	305 352		-228 190	228 190
Summa fritt eget kapital	654 019	-64 519	0	413 186
Summa eget kapital	20 182 104			21 184 790

Not 5**Fond för yttre underhåll**

Vid årets början	288 303	273 784
Reservering enligt stadgar	114 519	114 519
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-50 000	-100 000
Vid årets slut	352 822	288 303

Not 6**Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkor
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2017-12-31
SEB Bolån	1,31%	4 500 000	4 500 000	3år 2018-10
SEB Bolån	1,45%	9 452 000	9 452 000	3år 2018-11
Summa skulder till kreditinstitut		13 952 000	13 952 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	

Not 7**Upplupna kostnader**

Fjärrvärme	34 752	
El	6 094	
Sopor	4 022	
Va	17 736	
Datadrift	1 176	
Återvinning	3 124	
	66 904	83 375

Göteborg den

12/4 2019

Lars Lidaräng

Anahita Rahimi

Anders Brasier

Bengt Lindahl

Katrine Persson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämma i BRF Hvitfeldtskatan 13 769607-0973

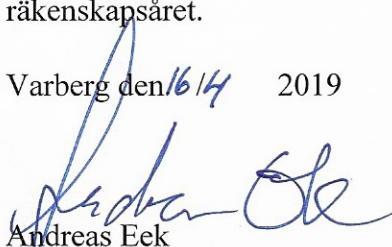
Jag har för ovanstående förening granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och förvaltning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 16/4 2019

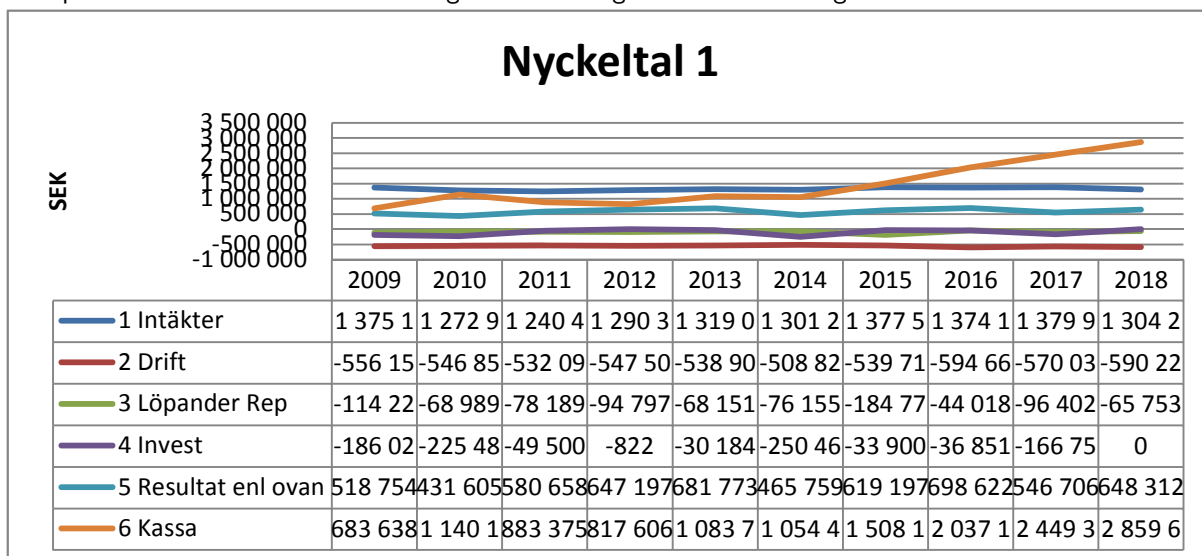


Andreas Eek

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.

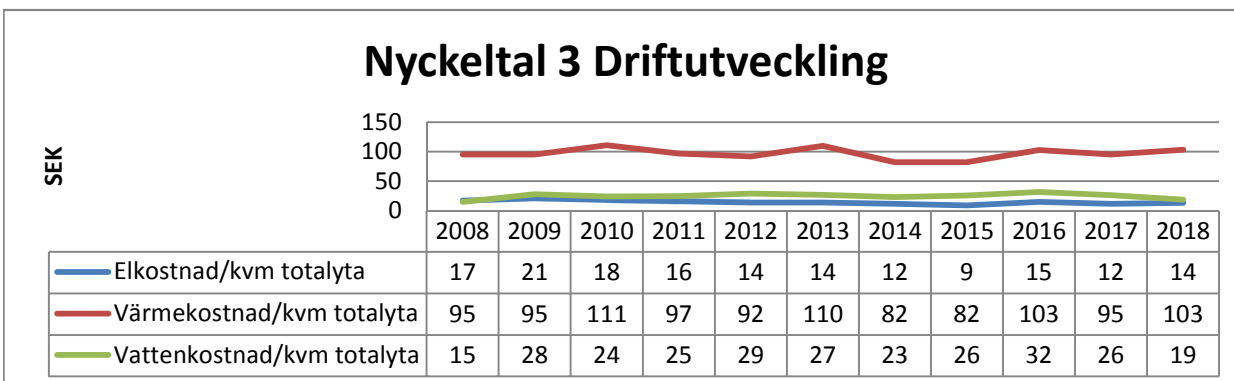
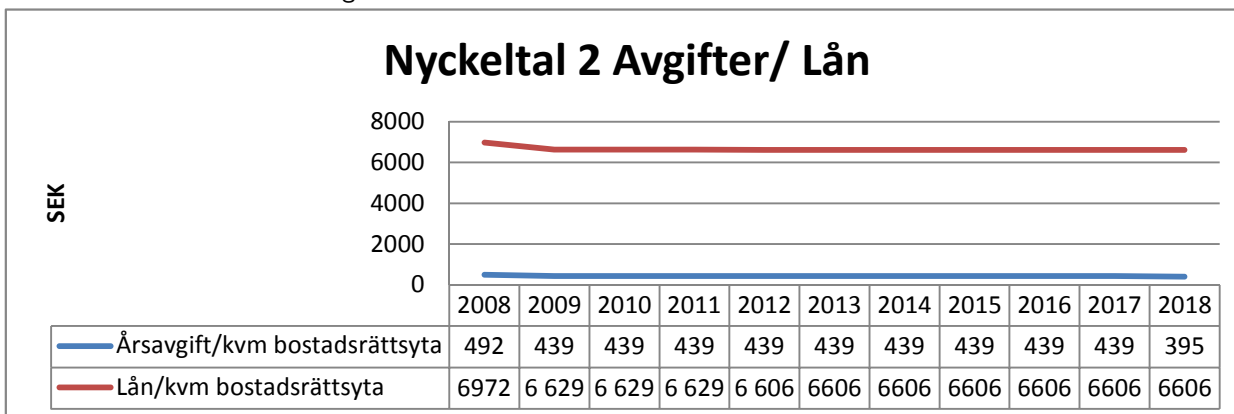


Rad 1-3 visar utveckling för intäkter och löpande drift.

Rad 4 visar de investeringar som gjorts enligt underhållsplan.

Rad 5 visar föreningens resultat före räntor och avskrivningar.

Rad 6 visar kassans utveckling.

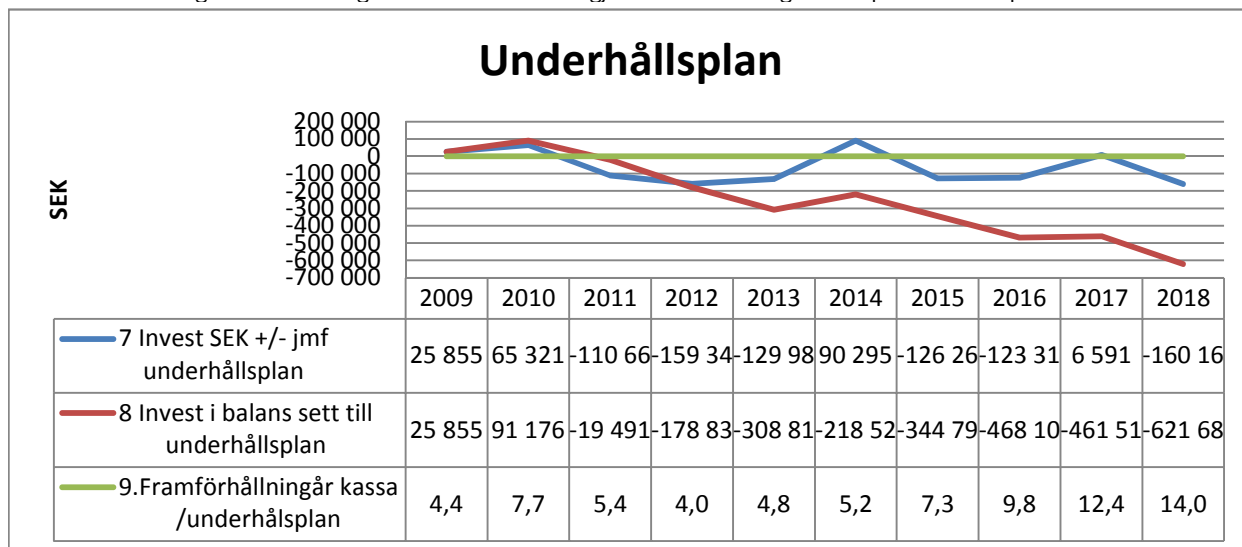


Tabellerna visar trender för ytterligare fem nyckeltal.

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.

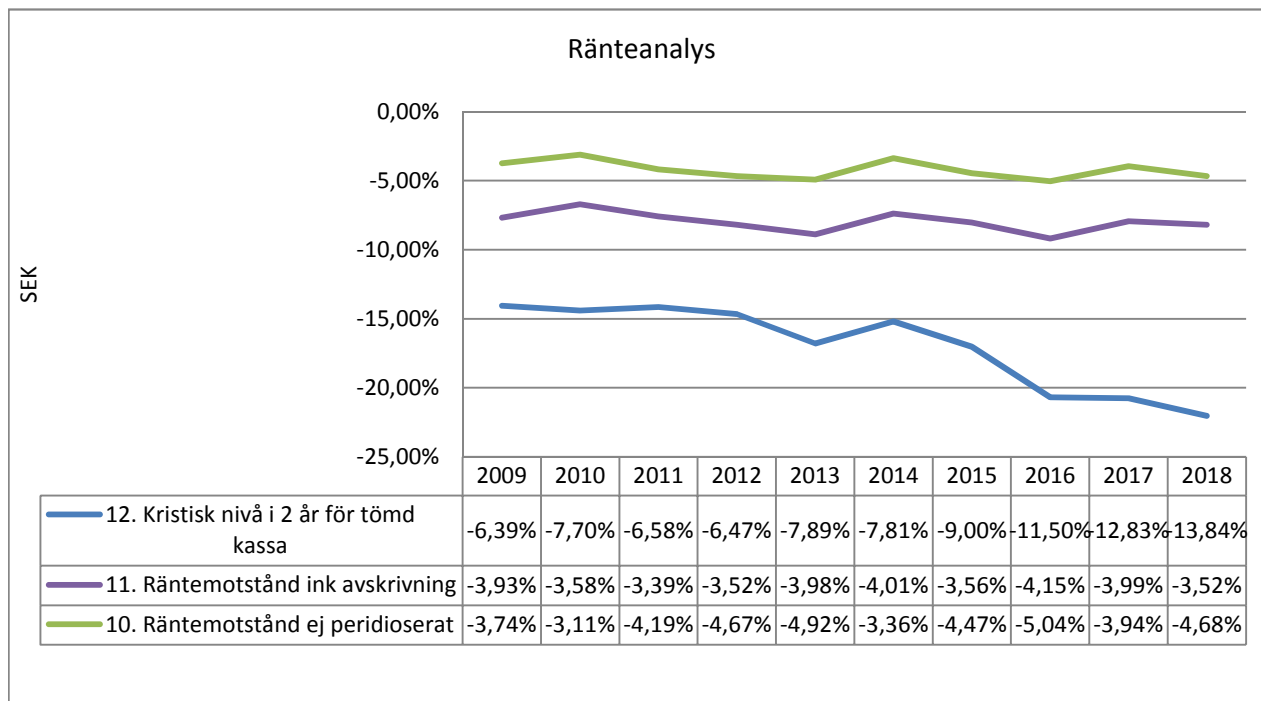
Rad 8 visar därför tydligare föreningens investeringstakt jämfört med underhållsplan under årens lopp.

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).

