

Årsredovisning 2019



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 2 stycken överlåtits.
Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Styrelsen skall godkänna.

Styrelsen

Ordförande: Lars Lidaräng
Kassör: Bengt Lindahl
Ledamot: Katrine Persson
Ledamot: Anders Brasier
Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda möten.

Revisor

Andreas Eek

Valberedning

Niklas Eklund, sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-11

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman står följande medel:

Årets resultat	210 819
Samlad balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	I 058 992
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna.	-114 519
	I 155 292

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	50 000
Att i ny räkning överföres	I 205 292

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

2019

2018

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

I 276 700

I 304 286

Övriga rörelseintäkter

0

0

1 276 700

I 304 286

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-11 716

-22 205

Reparationer

-50 690

-65 753

Periodiskt underhåll

-43 548

0

Taxebundna kostnader

-341 441

-359 280

Övriga driftskostnader

-124 198

-121 244

Fastighetsskatt

-48 998

-48 426

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-27 120

-18 901

Övriga lagstadgade kostnader

-58 253

-42 370

Föreningsarvode styrelse

0

0

Personalkostnader

0

0

Avskrivningar

-160 173

-160 173

-866 137

-838 352

RÖRELSERESULTAT

410 563

465 934

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

0

0

Räntekostnader

-199 744

-160 582

-199 744

-160 582

ÅRETS RESULTAT

210 819

305 352

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

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

Byggnader och mark	Not 3	32 557 713	32 717 885
Byggnader periodiserat underhåll	Not 3	468 860	468 860
		<u>33 026 573</u>	<u>33 186 745</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

33 026 573

33 186 745

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto		-846	285
Hysesfordran		1 940	68 731
		<u>1 094</u>	<u>69 016</u>

KASSA OCH BANK

Kassa, Plusgiro och bank		3 343 859	2 859 601
		<u>3 343 859</u>	<u>2 859 601</u>

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 344 953

2 928 617

SUMMA TILLGÅNGAR

36 371 526

36 115 362

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	352 822	352 822
		<u>20 836 123</u>	<u>20 836 123</u>

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital		743 535	743 535
Balanserad vinst		469 480	164 128
Ansamlad förlust		0	0
Årets resultat		210 819	305 352
		<u>1 423 833</u>	<u>1 213 015</u>

SUMMA EGET KAPITAL

22 259 956

22 049 138

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 6	13 862 500	13 862 500
		<u>13 862 500</u>	<u>13 862 500</u>

KORTFRISTIGA SKULDER

Skatteskulder		75 422	75 390
A-konto balkong		-11 371	-11 371
Upplupna kostnader	Not 7	82 172	79 891
Förinbetalda avgifter och hyror		102 846	59 814
		<u>249 069</u>	<u>203 724</u>

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

36 371 526

36 115 362

Ställda säkerheter

Uttaga 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	2019	2018
--------------	------	------

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	738 219	767 814
-------------	---------	---------

Hysesintäkter	538 481	536 472
---------------	---------	---------

	1 276 700	1 304 286
--	------------------	------------------

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

Städning	115	4 123
----------	-----	-------

Hisservice avtal	7 447	0
------------------	-------	---

Gård drift	1	10 930
------------	---	--------

Hiss drift	4 154	7 152
------------	-------	-------

Förbrukningsmateriel	0	0
----------------------	---	---

	11 716	22 205
--	---------------	---------------

Reparationer

Hyseslägenheter	0	0
-----------------	---	---

Lokaler	22 494	2 404
---------	--------	-------

Gemensamma utrymmen	15 635	5 407
---------------------	--------	-------

Trapphus	3 205	0
----------	-------	---

Lås	2 056	4 727
-----	-------	-------

Vatten/Avlopp	0	586
---------------	---	-----

Ventilation	0	3 812
-------------	---	-------

Elinstallationer	0	8 813
------------------	---	-------

Hiss	0	5 362
------	---	-------

Teleportanläggning	7 300	1 686
--------------------	-------	-------

Övrigt	0	7 847
--------	---	-------

	50 690	40 644
--	---------------	---------------

Periodiskt underhåll

Byggnad	43 548	0
---------	--------	---

	43 548	0
--	---------------	----------

Taxebundna kostnader

El	27 009	32 256
----	--------	--------

Värme	219 602	246 315
-------	---------	---------

Vatten/Avlopp	50 812	44 577
---------------	--------	--------

Sophämtning	12 038	15 935
-------------	--------	--------

Återvinning	31 980	20 197
-------------	--------	--------

	341 441	359 280
--	----------------	----------------

Övriga driftskostnader

Försäkring	32 276	32 077
------------	--------	--------

Kabel-TV / Nät	77 144	77 144
----------------	--------	--------

Förbrukningsinventarier	1 185	1 095
-------------------------	-------	-------

Förbrukningsmaterial	4 964	3 549
----------------------	-------	-------

Gemensamma aktiviteter	2 974	2 761
------------------------	-------	-------

Medlemservice	5 655	4 618
---------------	-------	-------

	124 198	121 244
--	----------------	----------------

Fastighetsskatt

	48 998	48 426
--	---------------	---------------

Förvaltnings och rörelsekostnader

Förvaltningsarvode	17 450	14 374
--------------------	--------	--------

Administration	0	1 331
----------------	---	-------

Information	9 670	3 196
-------------	-------	-------

	27 120	18 901
--	---------------	---------------

Övriga kostnader

Bankkostnader	1 342	1 400
---------------	-------	-------

Tillsyningsavgifter myndigheter	56 911	40 970
---------------------------------	--------	--------

	58 253	42 370
--	---------------	---------------

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	160 173	160 713
---------	---------	---------

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	-2 340 061	-2 179 888
Avskrivning enligt plan	<u>-160 173</u>	<u>-160 173</u>
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-2 500 234</u>	<u>-2 340 061</u>

Planenligt restvärde vid årets slut	32 445 752	32 445 752
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
	<u>468 860</u>	<u>468 860</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-312 456	-265 570
Årets avskrivning enligt plan	<u>-46 886</u>	<u>-46 886</u>
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-359 342</u>	<u>-312 456</u>

Total del restvärde vid årets slut	109 518	156 404
------------------------------------	---------	---------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	28 922 000	28 922 000
Taxeringsvärde mark	33 198 000	33 198 000
	<u>62 120 000</u>	<u>62 120 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	26 347 942	26 347 942
Lokaler	2 574 058	2 574 058
	<u>28 922 000</u>	<u>28 922 000</u>

Not 4

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av fg. års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	20 483 301			20 483 301
Fond för yttre underhåll enligt not 5	796 379	114 519		681 860
Summa bundet eget kapital	<u>21 279 680</u>	<u>114 519</u>	<u>0</u>	<u>21 165 161</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	986 904	-114 519	305 352	796 071
Ansamlad förlust	0	0	0	0
Årets resultat	210 819		-305 352	305 352

Not 5**Fond för yttre underhåll**

Vid årets början	681 860	517 341
Reservering enligt stadgar	114 519	114 519
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	50 000
Vid årets slut	<u>796 379</u>	<u>681 860</u>

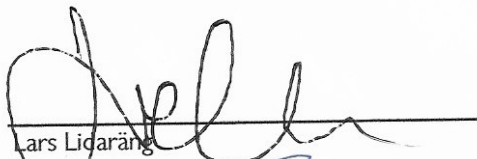
Not 6**Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkor
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2018-12-31
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		<u>13 952 000</u>	<u>13 952 000</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	

Not 7**Upplupna kostnader**

Räntor	15 127	
Fjärrvärme	31 083	34 752
El	3 742	6 094
Sopor	4 032	4 022
Va	18 971	17 736
Datadrift	1 176	1 176
Återvinning	4 291	3 124
	<u>78 422</u>	<u>66 904</u>

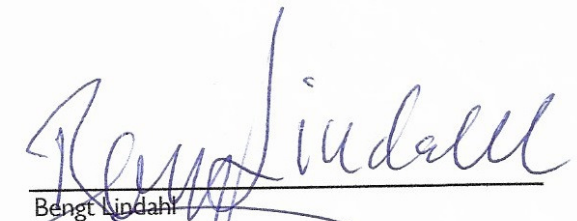
Göteborg den 21/4




Lars Lidaräng



Anders Brasier



Bengt Lindahl



Katrine Persson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämma i BRF Hvitfeldtsgatan 13 769607-0973

Jag har för ovanstående förening granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. 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.

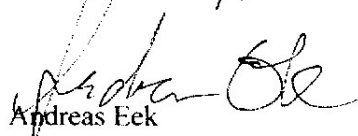
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Detta innebär att jag i rimlig omfattning försäkrat mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen 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

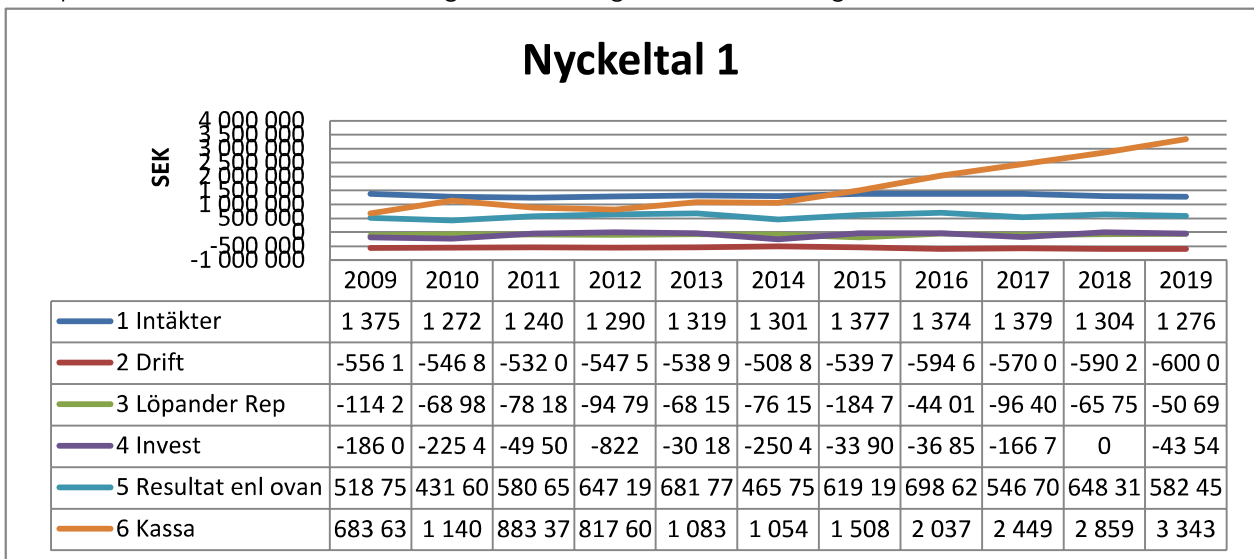
29/4 2020


Andreas Eek

Av stämman 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.

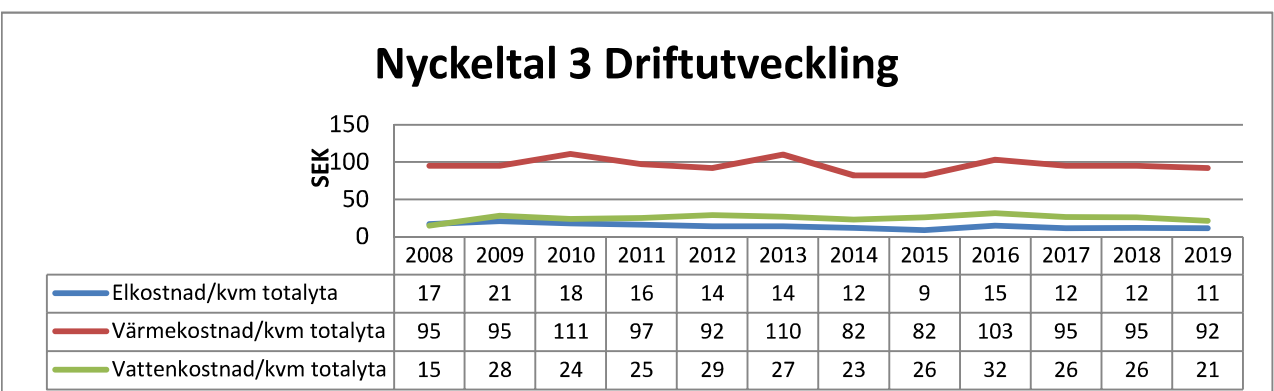
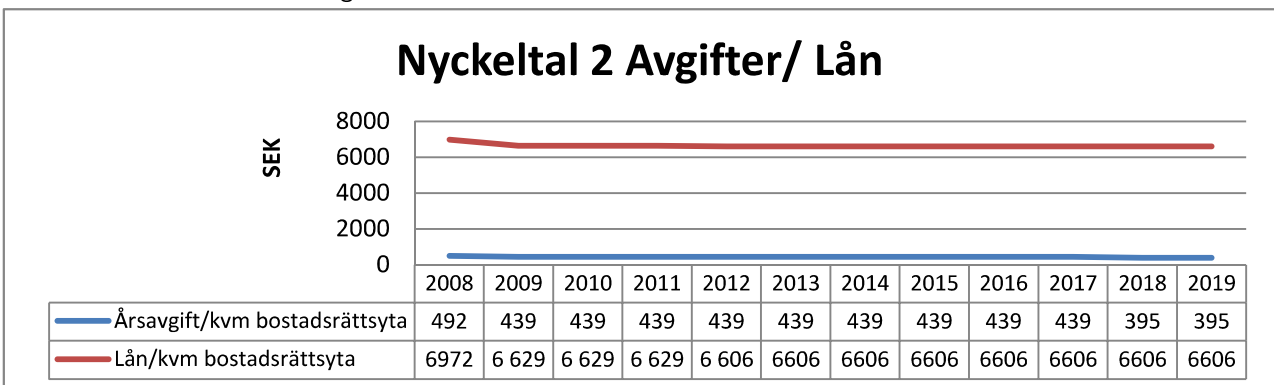


Rad 1-3 visar utveckling för intäkter och löpande drift.

Rad 4 visar de investeringar som gjorts enligt underhållsplan.

Rad 5 visar föreningens resultat före räntor och avskrivningar.

Rad 6 visar kassans utveckling.

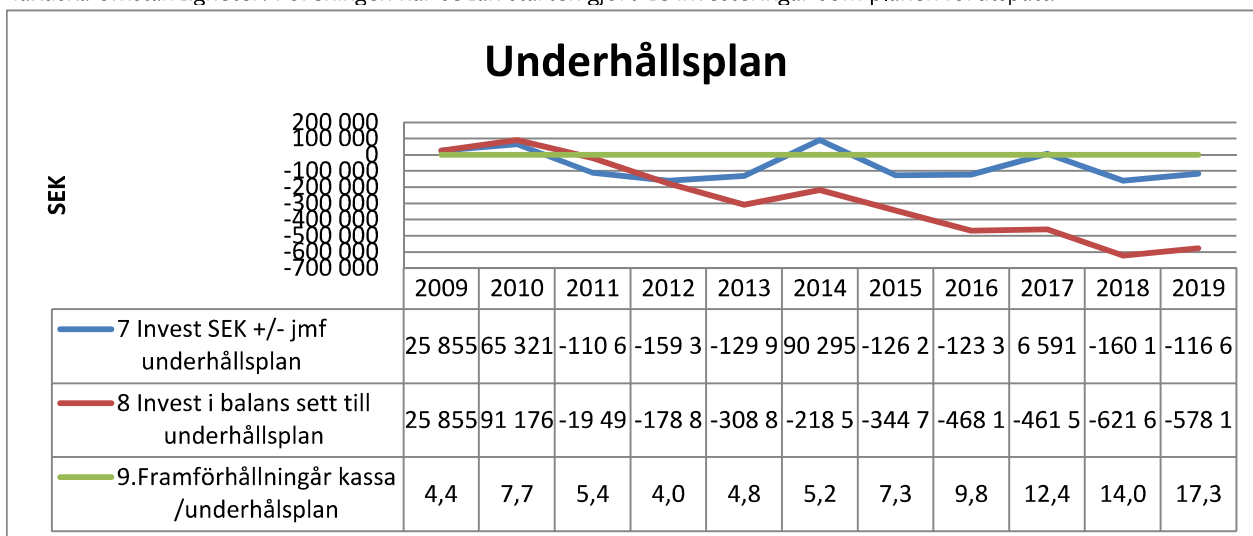


Tabellerna visar trender för ytterligare fem nyckeltal.

Analys avskrivningar / investeringar

Föreningen tillämpar en rak avskrivning motsvarande underhållsplan 2012-2042.

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.

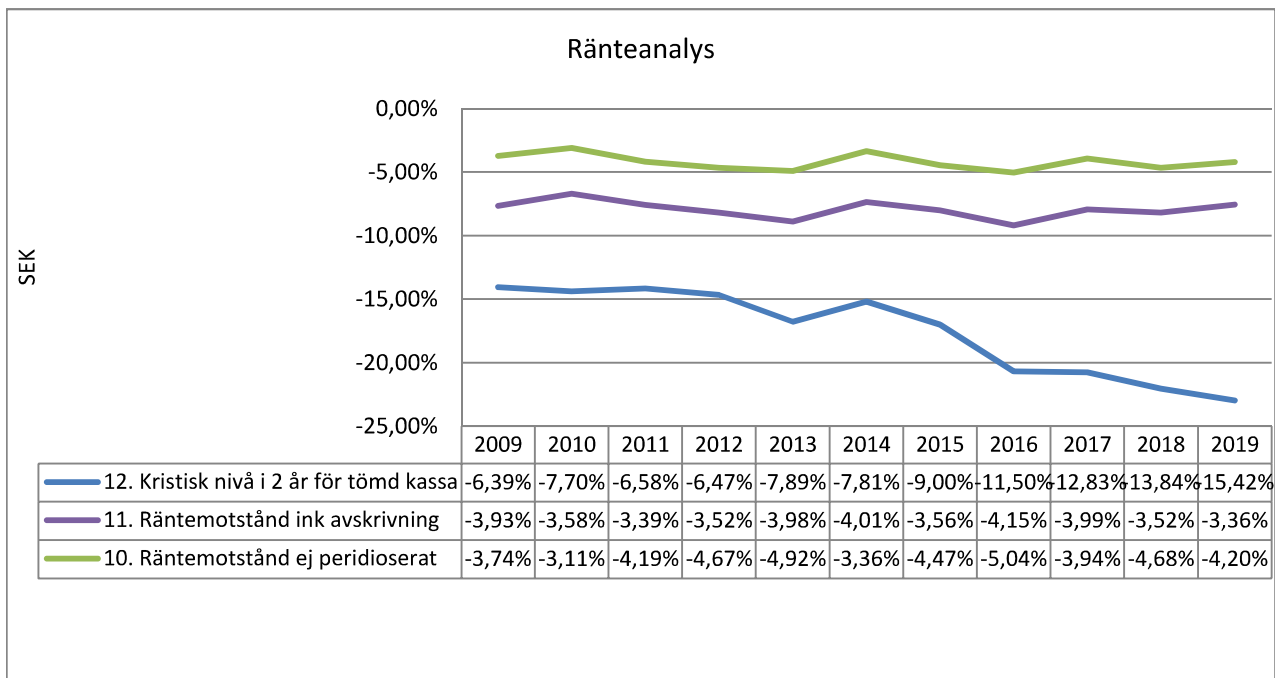
Rad 8 visar därför tydligare föreningens investeringstakt jämfört med underhållsplan under årens lopp.

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:

