

Årsredovisning 2020



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
		Ny fläkt taket	2019

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.hi3.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

Ledamot: Bengt Lindahl

Ledamot: Katrine Persson

Ledamot: Anders Brasier

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda möten.

Revisor

Carl-Henrik Sjöstrand

Valberedning

Niklas Eklund, sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-30

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman står följande medel:

Årets resultat	314 574
Samlad balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	I 205 292
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna.	-114 519
	I 405 347

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	300 000
Att i ny räkning överföres	I 705 347

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

2020

2019

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 298 297	1 276 700
Övriga rörelseintäkter		0	0
		1 298 297	1 276 700

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-11 645	-11 716
Reparationer	-71 593	-50 690
Periodiskt underhåll	0	-43 548
Taxebundna kostnader	-324 988	-341 441
Övriga driftskostnader	-123 164	-124 198
Fastighetsskatt	-58 058	-48 998
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-22 733	-27 120
Övriga lagstadgade kostnader	-23 140	-58 253
Föreningsarvode styrelse	0	0
Personalkostnader	0	0
Avskrivningar	-160 172	-160 173
	-795 493	-866 137

RÖRELSERESULTAT

502 804

410 563

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-188 231	-199 744
	-188 231	-199 744

ÅRETS RESULTAT

314 574

210 819

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

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

Byggnader och mark	Not 3	32 397 541	32 557 713
Byggnader periodiserat underhåll	Not 3	468 860	468 860
		32 866 400	33 026 573

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

32 866 400

33 026 573

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto		309	-846
Hysesfordran		-1 381	1 940
		-1 072	1 094

KASSA OCH BANK

Kassa, Plusgiro och bank		3 788 688	3 343 859
		3 788 688	3 343 859

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 787 616

3 344 953

SUMMA TILLGÅNGAR

36 654 016

36 371 526

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	571 363	352 822
		21 054 664	20 836 123

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital enl fg års stämmobeslut		1 205 292	1 213 014
--	--	-----------	-----------

Ansamlad förlust		0	0
Årets resultat		314 574	210 819
		1 519 866	1 423 833

SUMMA EGET KAPITAL

22 574 530

22 259 956

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 6	13 817 500	13 862 500
		13 817 500	13 862 500

KORTFRISTIGA SKULDER

Skatteskulder		84 514	75 422
A-konto balkong		-13 777	-11 371
Upplupna kostnader	Not 7	78 244	82 172
Förinbetalda avgifter och hyror		113 006	102 846
		261 987	249 069

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

36 654 016

36 371 525

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

2020

2019

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	758 760	738 219
Hysesintäkter	539 537	538 481
	1 298 297	1 276 700

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

Städning	0	115
Hisservice avtal	0	7 447
Gård drift	3 858	0
Hiss drift	7 787	4 154
Förbrukningsmateriel	0	0
	11 645	11 716

Reparationer

Byggnad	7 750	0
Hyseslägenheter	6 877	0
Lokaler	1 605	22 494
Gemensamma utrymmen	15 343	15 635
Trapphus	0	3 205
Lås	108	2 056
Vatten/Avlopp	0	0
Ventilation	2 500	0
Elinstallationer	25 116	0
Hiss	8 585	0
Teleportanläggning	3 709	7 300
Övrigt	0	0
	71 593	50 690

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	43 548
	0	43 548

Taxebundna kostnader

El	31 585	27 009
Värme	200 837	219 602
Vatten/Avlopp	42 433	50 812
Sophämtning	17 241	12 038
Återvinning	32 892	31 980
	324 988	341 441

Övriga driftskostnader

Försäkring	33 037	32 276
Kabel-TV / Nät	77 144	77 144
Förbrukningsinventarier	3 590	1 185
Förbrukningsmaterial	731	4 964
Gemensamma aktiviteter	0	2 974
Medlemsservice	8 662	5 655
	123 164	124 198

Fastighetsskatt

58 058

48 998

Förvaltnings och rörelsekostnader

Förvaltningsarvode	18 082	17 450
Administration	1 569	0
Information	3 082	9 670
	22 733	27 120

Övriga kostnader

Bankkostnader	1 511	1 342
Tillsyningsavgifter myndigheter	21 629	56 911
	23 140	58 253

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	160 172	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	-2 500 234	-2340061
Avskrivning enligt plan	-160 172	-160173
Utgående avskrivning enligt plan	-2 660 406	-2 500 234

Planenligt restvärde vid årets slut	32 285 580	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	-359 342	-312 456
Årets avskrivning enligt plan	-46 886	-46 886
Utgående avskrivning enligt plan	-406 228	-359 342

Total del restvärde vid årets slut	62 632	109 518
------------------------------------	---------------	----------------

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	571 363	64 519		506 844
Summa bundet eget kapital	21 054 664	64 519	0	20 990 145

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	1 205 292	-64 519	210 819	1 058 992
Ansamlad förlust	0	0	0	0
Årets resultat	314 574			210 819
Summa fritt eget kapital	1 519 866	-64 519	210 819	1 269 811
Summa eget kapital	22 574 530			22 259 956

Not 5

Fond för yttre underhåll

Vid årets början	506 844	392 325
Reservering enligt stadgar	114 519	114 519
Reservering enligt stämmobeslut		
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-50 000	
Vid årets slut	<u>571 363</u>	<u>506 844</u>

Not 6

Skulder till kreditinstitut

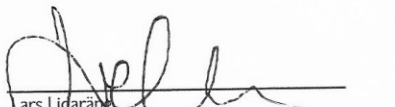
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkor
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2019-12-31
SEB Bolån	1,31%	4 365 000	4 500 000	3år 2018-10
SEB Bolån	1,45%	9 452 000	9 452 000	3år 2018-11
Summa skulder till kreditinstitut		<u>13 952 000</u>	<u>13 952 000</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	

Not 7

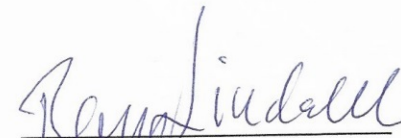
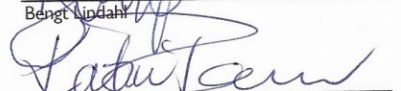
Upplupna kostnader

Räntor	9 179	15 127
Fjärrvärme	29 493	31 083
El	3 999	3 742
Sopor	4 292	4032
Va	16 980	18971
Datadrift	1 176	1176
Återvinning	3 844	4291
Reparationer	9 281	
	<u>78 244</u>	<u>78 422</u>

Göteborg den 17/3 2021


Lars Lidaräng

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 2020-01-01 – 2020-12-31. 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.

Göteborg den

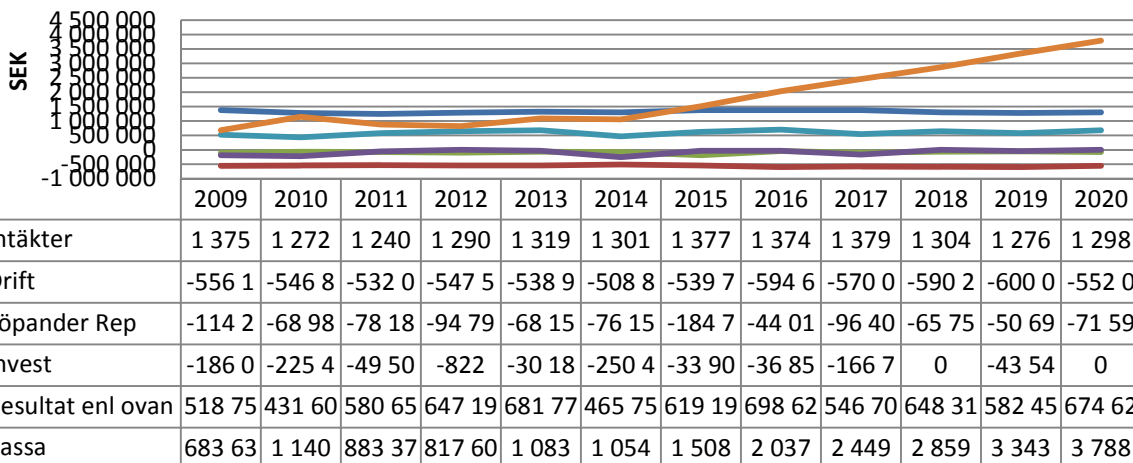
2021-05-22

Carl-Henrik Sjöstrand
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.

Nyckeltal 1



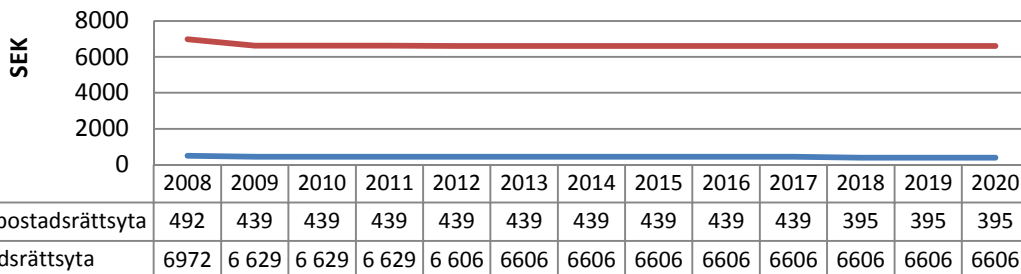
Rad 1-3 visar utveckling för intäkter och löpande drift.

Rad 4 visar de investeringar som gjorts enligt underhållsplan.

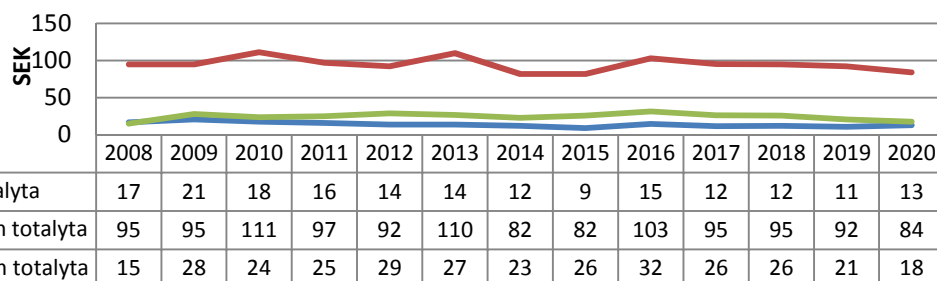
Rad 5 visar föreningens resultat före räntor och avskrivningar.

Rad 6 visar kassans utveckling.

Nyckeltal 2 Avgifter/ Lån



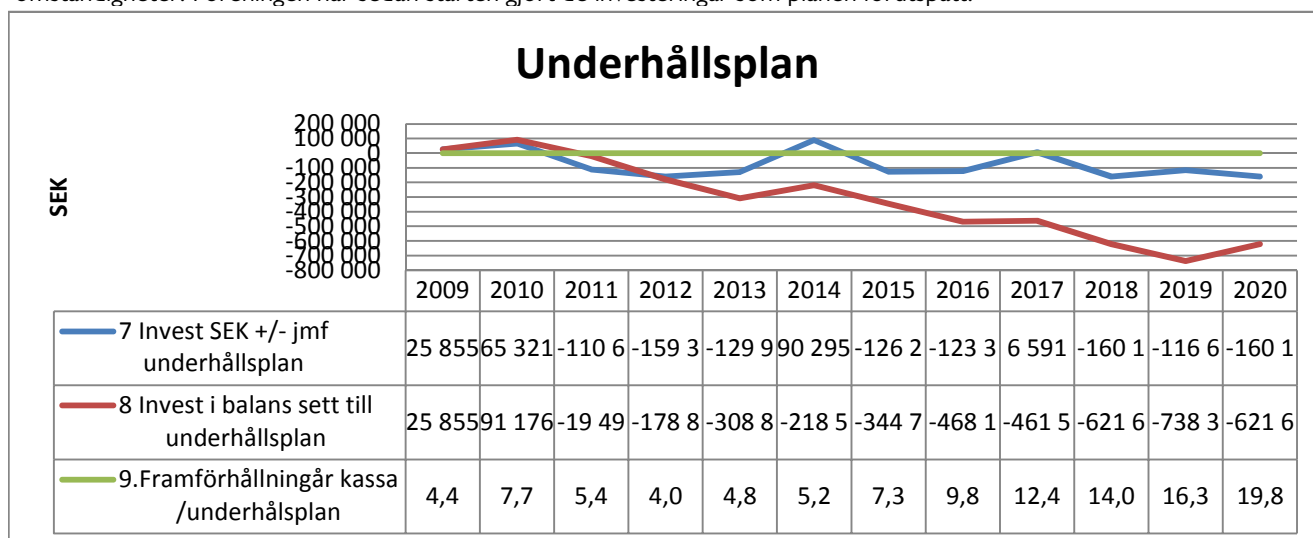
Nyckeltal 3 Driftutveckling



Tabellerna visar trender för ytterligare fem nyckeltal.

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.

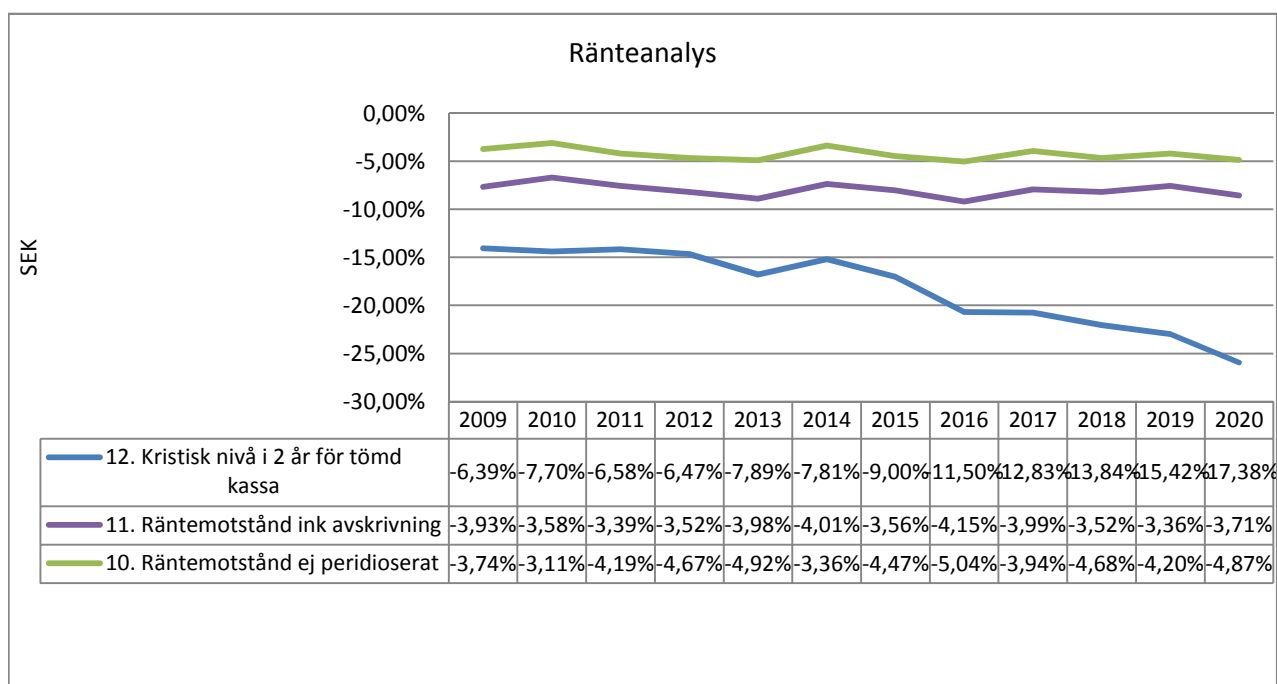
Rad 8 visar därför tydligare föreningens investeringstakt jämfört med underhållsplan under årens lopp.

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:

