

Årsredovisning 2021



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	Sedumtak gård	2012
Elstamsbyte	ca 1991	Målning alla fönster	2012-2014
Nyinstallation hiss	ca 1991	Tvättmaskin	2013
Omputsning av fasad	ca 1991	Entrehiss uppgradering	2014
Omläggning av tak	ca 1991	Nya gårdsdäck	2014
Nytt gårdsbjällklag	ca 1991	Nytt bredbandsnät ethernet	2014
Tvättstuga	2005	Större översyn av gårdsmiljö	2015
Gårdsmiljö	2006	Besiktning av stammar och avlopp	2016
Nya portar	2007	Fönster renoverade entrétrapphus	2016
Renovering trapphus	2008	Omdragning fjärrvärme, Ny ledning	2017
Renovering yttre balkonger	2009	Fasadtvätt ink besiktning	2017
Renovering gårdshiss	2010	Etablering av postboxar i entré	2018
Nytt fläktsystem lokaler	2011	MoH Kontill fläktar o fettavkiljare	2018
Miljövänliga pumpar VVS	2011	Ny fläkt taket	2019
Nytt portsystem	2012	Ny belysning almonna utrymmen	2021
		Nytt elnät gården	2021
		Nytt tak Kök Lokal	2021

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 4 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 2021-05-29

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman står följande medel:

Årets resultat	-429 143
Samlad balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	1 705 347
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna.	-114 519
	1 161 685

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	300 000
Att i ny räkning överföres	1 461 685

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

2021

2020

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 251 688	1 298 297
Övriga rörelseintäkter		0	0
		1 251 688	1 298 297

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-12 981	-11 645
Reparationer	-46 085	-71 593
Periodiskt underhåll	-180 993	0
Taxebundna kostnader	-406 765	-324 988
Övriga driftskostnader	-134 330	-123 164
Fastighetsskatt	-59 410	-58 058
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-24 752	-22 733
Övriga lagstadgade kostnader	-6 456	-23 140
Föreningsarvode styrelse	0	0
Personalkostnader	0	0
Avskrivningar Byggnader	-160 173	-160 172
Extraord. avskrivning periodiserat underhåll Not 3	-468 860	0
	-1 500 805	-795 493

RÖRELSERESULTAT

-249 117

502 804

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-180 026	-188 231
	-180 026	-188 231

ÅRETS RESULTAT

-429 143

314 574

BALANSRÄKNING

2021-12-31

2020-12-31

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

Byggnader och mark	Not 3	32 237 367	32 397 541
Byggnader periodiserat underhåll	Not 3	0	468 860
		32 237 367	32 866 401

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

32 237 367

32 866 401

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto		102	309
A-konto balkong		13 777	13 777
		13 879	14 086

KASSA OCH BANK

Kassa, Plusgiro och bank		3 966 849	3 788 688
		3 966 849	3 788 688

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 980 728

3 802 774

SUMMA TILLGÅNGAR

36 218 095

36 669 175

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	231 860	417 341
		20 715 161	20 900 642

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital enl fg års stämmobeslut		1 859 369	1 359 314
--	--	-----------	-----------

Ansamlad förlust		0	0
Årets resultat		-429 143	314 574
		1 430 226	1 673 888

SUMMA EGET KAPITAL

22 145 387

22 574 530

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 6	13 795 000	13 817 500
		13 795 000	13 817 500

KORTFRISTIGA SKULDER

Skatteskulder		85 866	84 514
Förinbet avgifter		2 575	1 381
Upplupna kostnader	Not 7	98 110	78 244
Förinbetalda avgifter och hyror		91 157	113 006
		277 708	277 145

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

36 218 095

36 669 175

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

2021

2020

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	728 684	758 760
Hysesintäkter	523 004	539 537
	1 251 688	1 298 297

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

Städning	0	0
Hisservice avtal	0	0
Gård drift	1 801	3 858
Hiss drift	11 180	7 787
Förbrukningsmateriel	0	0
	12 981	11 645

Reparationer

Byggnad	0	7 750
Hyseslägenheter	0	6 877
Lokaler	0	1 605
Gemensamma utrymmen	35 585	15 343
Soprum/gårdshus	2 329	0
Trapphus	0	0
Lås	3 581	108
Vatten/Avlopp	0	0
Ventilation	0	2 500
Elinstallationer	0	25 116
Hiss	3 000	8 585
Teleportanläggning	1 590	3 709
Övrigt	0	0
	46 085	71 593
	-180 993	

Periodiskt underhåll

Byggnad	180 993	0
	180 993	0

Taxebundna kostnader

El	38 541	31 585
Värme	265 497	200 837
Vatten/Avlopp	50 735	42 433
Sophämtning	18 373	17 241
Återvinning	33 619	32 892
	406 765	324 988

Övriga driftskostnader

Försäkring	35 349	33 037
Kabel-TV / Nät	77 144	77 144
Förbrukningsinventarier	6 429	3 590
Förbrukningsmaterial	1 990	731
Medlemsservice	13 418	8 662
	134 330	123 164

Fastighetsskatt

59 410

58 058

Förvaltnings och rörelsekostnader

Förvaltningsarvode	16 658	18 082
Administration	0	1 569
Information	8 094	3 082
	24 752	22 733

Övriga kostnader

Bankkostnader	2 165	1 511
Tillsyningsavgifter myndigheter	4 291	21 629
	6 456	23 140

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	160 173
---------	---------	---------

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	-2 548 446	-2 388 274
Avskrivning enligt plan	-160 173	-160 172
Utgående avskrivning enligt plan	-2 708 619	-2 548 446

Planenligt restvärde vid årets slut	32 237 367	32 125 408
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 *	468 860	468 860
Årets avskrivning enligt plan	-468 860	0
Utgående avskrivning enligt plan	0	468 860

Total del restvärde vid årets slut	0	468 860
------------------------------------	----------	----------------

* Då tidigare avskrivningar för periodiserat underhåll i denna not 3 i praktiken inte genomförts i balansräkningen så sker i år en direkt avskrivning. Det gäller investeringar gjorda före 2014 i form av hiss, balkonger och ventilation.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	43 530 000	43 530 000
Taxeringsvärde mark	31 392 000	31 392 000
	<u>74 922 000</u>	<u>74 922 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	39 655 830	39 655 830
Lokaler	3 874 170	3 874 170
	<u>43 530 000</u>	<u>43 530 000</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	231 860	-185 481		417 341
Summa bundet eget kapital	20 715 161	-185 481	0	20 900 642

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	1 859 369	185 481	314 574	1 359 314
Ansamlad förlust	0	0	0	0

Not 5**Fond för yttre underhåll**

Vid årets början	417 341	352 822
Reservering enligt stadgar	114 519	114 519
Reservering enligt stämmobeslut	-300 000	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-50 000
Vid årets slut	231 860	417 341

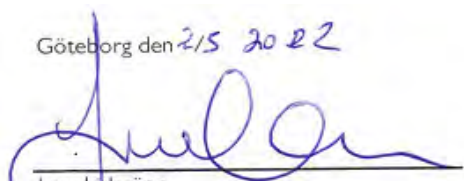
Not 6**Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkor
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2020-12-31
SEB Bolån	0,67%	4 342 500	4 365 000	3år 2021-12
SEB Bolån	0,85%	9 452 500	9 452 500	3år 2021-12
Summa skulder till kreditinstitut		13 795 000	13 817 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	

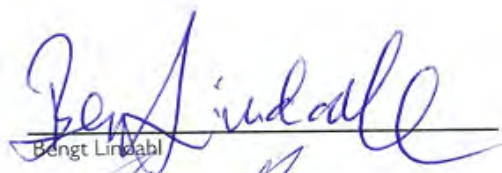
Not 7**Upplupna kostnader**

Räntor	11 031	9 179
Fjärrvärme	42 318	29 493
El	9 017	3 999
Sopor	4 990	4292
Va	17 255	16980
Datadrift	0	1176
Återvinning	2 988	3844
Administration	3 750	0
Reparationer	6 761	9281
	98 110	78 244

Göteborg den 21/5 2022


 Lars Lidaräng


 Katrine Persson


 Bengt Lindahl


 Anders Brasier

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämma i BRF Hvitfeldtskatan 13 769607-0973

Jag har för ovanstående förening granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och förvaltning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. 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 5 maj 2022

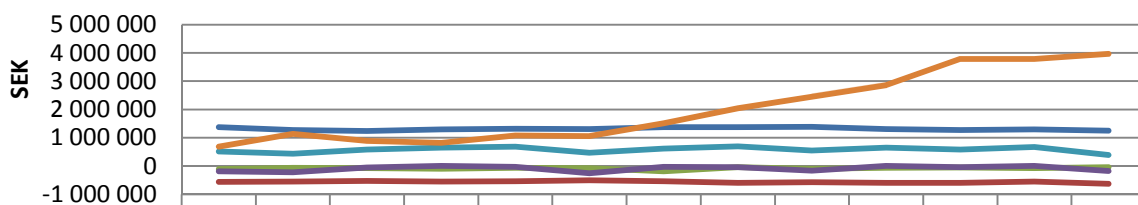
Carl-Henrik Sjöstrand
Av stämman vald revisor



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.

Nyckeltal 1



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1 Intäkter	1 375	1 272	1 240	1 290	1 319	1 301	1 377	1 374	1 379	1 304	1 276	1 298	1 251
2 Drift	-556 1	-546 8	-532 0	-547 5	-538 9	-508 8	-539 7	-594 6	-570 0	-590 2	-600 0	-552 0	-631 7
3 Löpander Rep	-114 2	-68 98	-78 18	-94 79	-68 15	-76 15	-184 7	-44 01	-96 40	-65 75	-50 69	-71 59	-46 08
4 Invest	-186 0	-225 4	-49 50	-822	-30 18	-250 4	-33 90	-36 85	-166 7	0	-43 54	0	-180 9
5 Resultat enl ovan	518 75	431 60	580 65	647 19	681 77	465 75	619 19	698 62	546 70	648 31	582 45	674 62	392 89
6 Kassa	683 63	1 140	883 37	817 60	1 083	1 054	1 508	2 037	2 449	2 859	3 788	3 788	3 966

Rad 4 visar de investeringar som gjorts enligt underhållsplan.

Rad 5 visar föreningens resultat före räntor och avskrivningar.

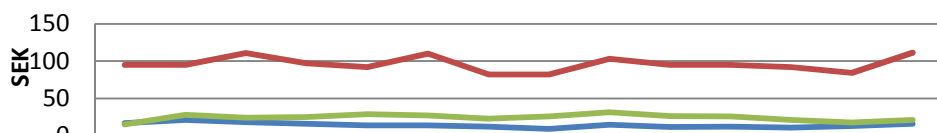
Rad 6 visar kassans utveckling.

Nyckeltal 2 Avgifter/ Lån



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	492	439	439	439	439	439	439	439	439	439	395	395	395	395
Lån/kvm bostadsrättsyta	6972	6 629	6 629	6 629	6 606	6606	6606	6606	6606	6606	6606	6606	6606	6606

Nyckeltal 3 Driftutveckling



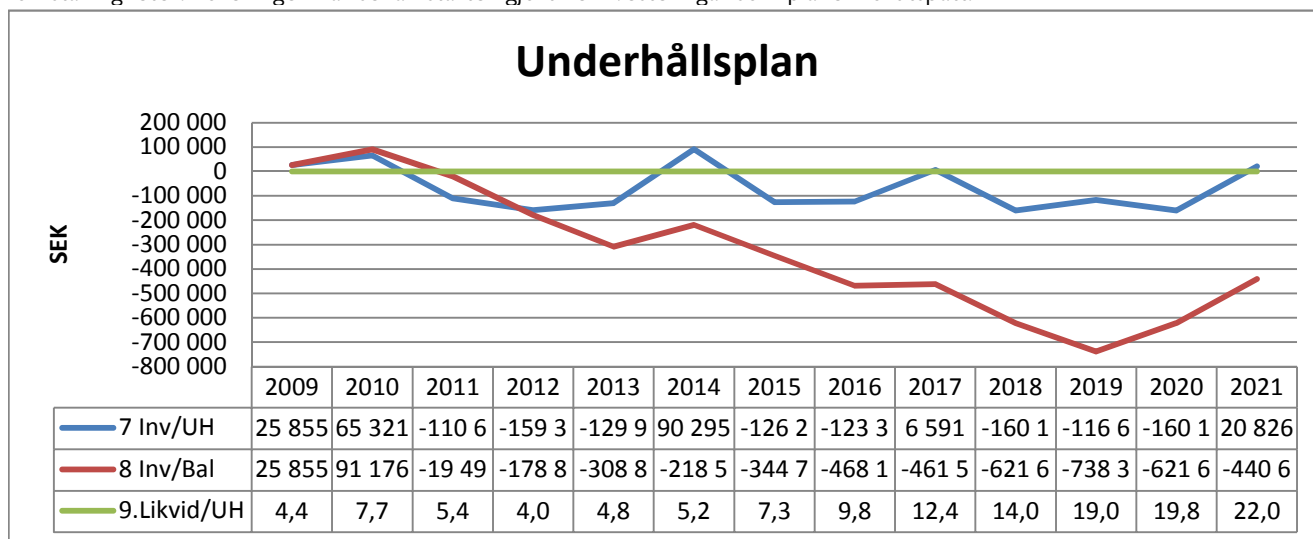
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020
Elkostnad/kvm totalyta	17	21	18	16	14	14	12	9	15	12	12	11	13	16
Värmekostnad/kvm totalyta	95	95	111	97	92	110	82	82	103	95	95	92	84	111
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	28	24	25	29	27	23	26	32	26	26	21	18	21

Tabellerna visar trender för ytterligare fem nyckeltal.

Analys avskrivningar / investeringar

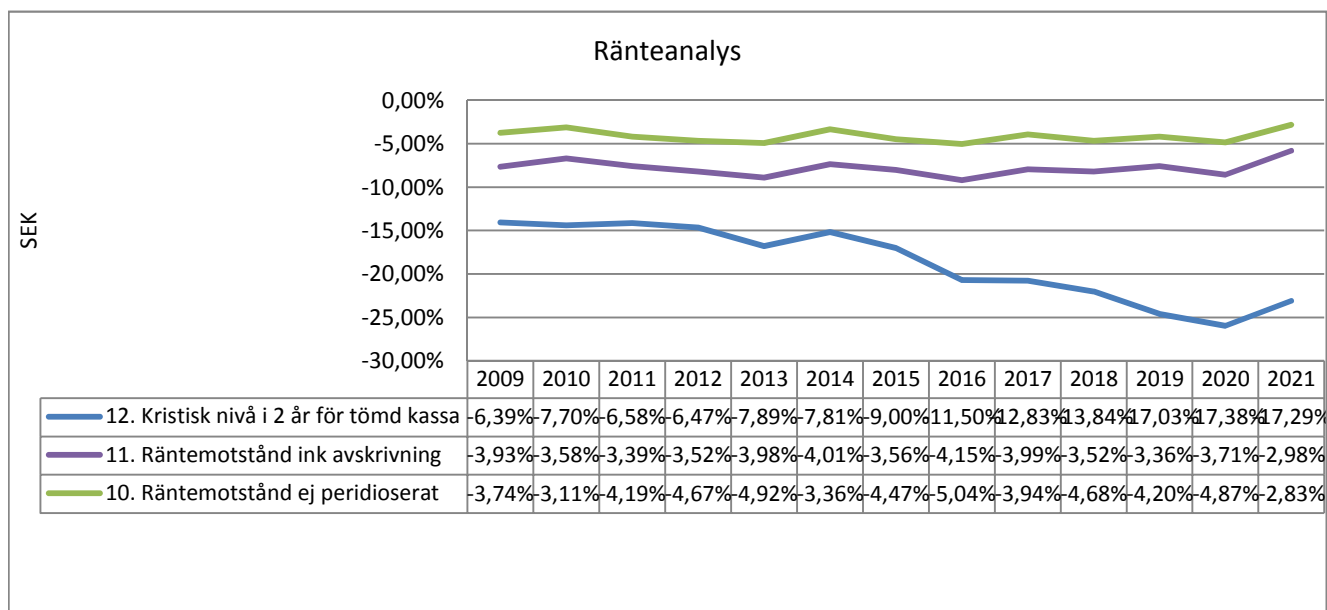
Föreningen tillämpar en rak avskrivning motsvarande underhållsplan 2012-2042.

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.



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:

