

Årsredovisning 2022



BRF Hvitfeldtskatan 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 stadgarna registrerades 2001-05-09 hos Bolagsverket och uppdaterades 2018.

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	Tvättmaskin	2013
Elstamsbyte	ca 1991	Entrehiss uppgradering	2014
Nyinstallation hiss	ca 1991	Nya gårdsdäck	2014
Omputsning av fasad	ca 1991	Nytt bredbandsnät Ethernet	2014
Omläggning av tak	ca 1991	Större översyn av gårdsmiljö	2015
Nytt gårdsbjällklag	ca 1991	Besiktning av stammar och avlopp	2016
Tvättstuga	2005	Fönster renoverade entrétrapphus	2016
Gårdsmiljö	2006	Omdragning fjärrvärme, Ny ledning	2017
Nya portar	2007	Fasadtvätt ink besiktning	2017
Renovering trapphus	2008	Etablering av postboxar i entré	2018
Renovering yttre balkonger	2009	MoH Kontroll fläktar o fettavskiljare	2018
Renovering gårdshiss	2010	Ny fläkt taket	2019
Nytt fläktsystem lokaler	2011	Ny belysning allmänna utrymmen	2021
Miljövänliga pumpar VVS	2011	Nytt elnät gården	2021
Nytt portsystem	2012	Renovering av alla entréportar	2022
Sedumtak gård	2012	Ny toalett gården	2022
Målning alla fönster	2012-2014	Nya dörrar ink fasad gårdshuset	2022

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

Ledamot: Anders Petterson

Ledamot: Lars Johansson

Ledamot: Monica Westblad

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda möten.

Revisor

Kristian Bolin

Valberedning

Niklas Eklund, sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-14

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman står följande medel:

Årets resultat	61 869
Samlad balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	1 859 369
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna.	-114 519
	1 806 719

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	200 000
Att i ny räkning överföres	2 006 719

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

2022

2021

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 222 034	1 251 688
Övriga rörelseintäkter		948	0
		1 222 982	1 251 688

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-14 884	-12 981
Reparationer		-128 776	-46 085
Periodiskt underhåll		0	-180 993
Taxebundna kostnader		-422 961	-406 765
Övriga driftskostnader		-146 508	-134 330
Fastighetsskatt		-60 190	-59 410
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-58 724	-24 752
Övriga lagstadgade kostnader		-13 119	-6 456
Föreningsarvode styrelse		0	0
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar Byggnader		-163 000	-160 173
Avskrivningar Installationer 10 år	Not 3	-44 498	-468 860
		-1 052 659	-1 500 805

RÖRELSERESULTAT

170 323

-249 117

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-108 454	-180 026
		-108 454	-180 026

ÅRETS RESULTAT

61 869

-429 143

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

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

Byggnader och mark	Not 3	32 074 367	32 237 367
Byggnader periodiserat underhåll	Not 3	400 492	0
		<u>32 474 859</u>	<u>32 237 367</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

32 474 859

32 237 367

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto		139	102
A-konto balkong		13 774	13 777
		<u>13 913</u>	<u>13 879</u>

KASSA OCH BANK

Kassa, Plusgiro och bank		3 828 487	3 966 849
		<u>3 828 487</u>	<u>3 966 849</u>

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 842 400

3 980 728

SUMMA TILLGÅNGAR

36 317 258

36 218 095

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	231 860
		<u>20 251 441</u>	<u>20 715 161</u>

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital enl fg års stämmobeslut		1 772 624	1 859 369
Ansamlad förlust		0	0
Årets resultat		61 869	-429 143
		<u>1 834 493</u>	<u>1 430 226</u>

SUMMA EGET KAPITAL

22 085 934

22 145 387

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 6	13 795 000	13 795 000
		<u>13 795 000</u>	<u>13 795 000</u>

KORTFRISTIGA SKULDER

Skatteskulder		86 646	85 866
Förinbet avgifter		121 319	2 575
Upplupna kostnader	Not 7	107 040	98 110
Förinbetalda avgifter och hyror		121 319	91 157
		<u>436 324</u>	<u>277 708</u>

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

36 317 258

36 218 095

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	2022	2021
--------------	------	------

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	682 848	728 684
-------------	---------	---------

Hysesintäkter	539 186	523 004
---------------	---------	---------

1 222 034	1 251 688
------------------	------------------

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

Städning	8 247	0
----------	-------	---

Hisservice avtal	0	0
------------------	---	---

Gård drift		1 801
------------	--	-------

Hiss drift	6 637	11 180
------------	-------	--------

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

14 884	12 981
---------------	---------------

Reparationer

Byggnad	0	0
---------	---	---

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

Lokaler	0	0
---------	---	---

Gemensamma utrymmen	69 025	35 585
---------------------	--------	--------

Soprum/gårdshus	0	2 329
-----------------	---	-------

Trapphus	11 215	0
----------	--------	---

Lås	25 911	3 581
-----	--------	-------

Vatten/Avlopp	5 350	0
---------------	-------	---

Ventilation	0	0
-------------	---	---

Elinstallationer	0	0
------------------	---	---

Hiss	15 347	3 000
------	--------	-------

Teleportanläggning	1 928	1 590
--------------------	-------	-------

Övrigt	0	0
--------	---	---

128 776	46 085
----------------	---------------

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	180 993
---------	---	---------

0	180 993
----------	----------------

Taxebundna kostnader

El	52 901	38 541
----	--------	--------

Värme	248 999	265 497
-------	---------	---------

Vatten/Avlopp	58 502	50 735
---------------	--------	--------

Sophämtning	18 972	18 373
-------------	--------	--------

Renhållning	5 049	0
-------------	-------	---

Återvinning	38 538	33 619
-------------	--------	--------

422 961	406 765
----------------	----------------

Övriga driftskostnader

Försäkring	36 229	35 349
------------	--------	--------

Kabel-TV / Nät	77 278	77 144
----------------	--------	--------

Förbrukningsinventarier	15 854	6 429
-------------------------	--------	-------

Förbrukningsmaterial	3 014	1 990
----------------------	-------	-------

Gemensamma aktiviteter	1 259	0
------------------------	-------	---

Medlemservice	12 875	13 418
---------------	--------	--------

146 508	134 330
----------------	----------------

Fastighetsskatt	60 190	59 410
------------------------	---------------	---------------

Förvaltnings och rörelsekostnader

Förvaltningsarvode	11 014	16 658
--------------------	--------	--------

Administration	0	0
----------------	---	---

Information	10 076	8 094
-------------	--------	-------

Konsultarvoden	37 634	0
----------------	--------	---

58 724	24 752
---------------	---------------

Övriga kostnader

Bankkostnader	2 356	2 165
---------------	-------	-------

Tillsyningsavgifter myndigheter	10 763	4 291
---------------------------------	--------	-------

13 119	6 456
---------------	--------------

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	163 000	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	-2 708 619	-2 548 446
Avskrivning enligt plan	-163 000	-160 173
Utgående avskrivning enligt plan	-2 871 619	-2 708 619

Planenligt restvärde vid årets slut

32 074 367

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

8 213 973

Periodiserad investering 10 år

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början underhåll	0	468 860
Förändring under året	444 990	-468 860
	<u>444 990</u>	<u>0</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	444 990	468 860
Årets avskrivning enligt plan	-44 498	-468 860
Utgående avskrivning enligt plan	400 492	0

Total del restvärde vid årets slut

400 492

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	30 472 000	43 530 000
Taxeringsvärde mark	42 331 000	31 392 000
	<u>72 803 000</u>	<u>74 922 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	27 759 992	39 655 830
Lokaler	2 712 008	3 874 170
	<u>30 472 000</u>	<u>43 530 000</u>

Not 4

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Dispositon 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
Årets resultat	61 869			314 574
Summa fritt eget kapital	1 921 238	185 481	314 574	1 673 888
Summa eget kapital	22 636 399			22 574 530

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
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31
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	8 993	9 179
Fjärrvärme	40 410	29 493
El	13 373	3 999
Sopor	5 103	4 292
Va	20 291	16 980
Datadrift	119	1 176
Återvinning	3 146	3 844
Administration	3 750	0
Reparationer	11 675	9 281
	106 860	78 244

Göteborg den 19/1

Lars Edearäng

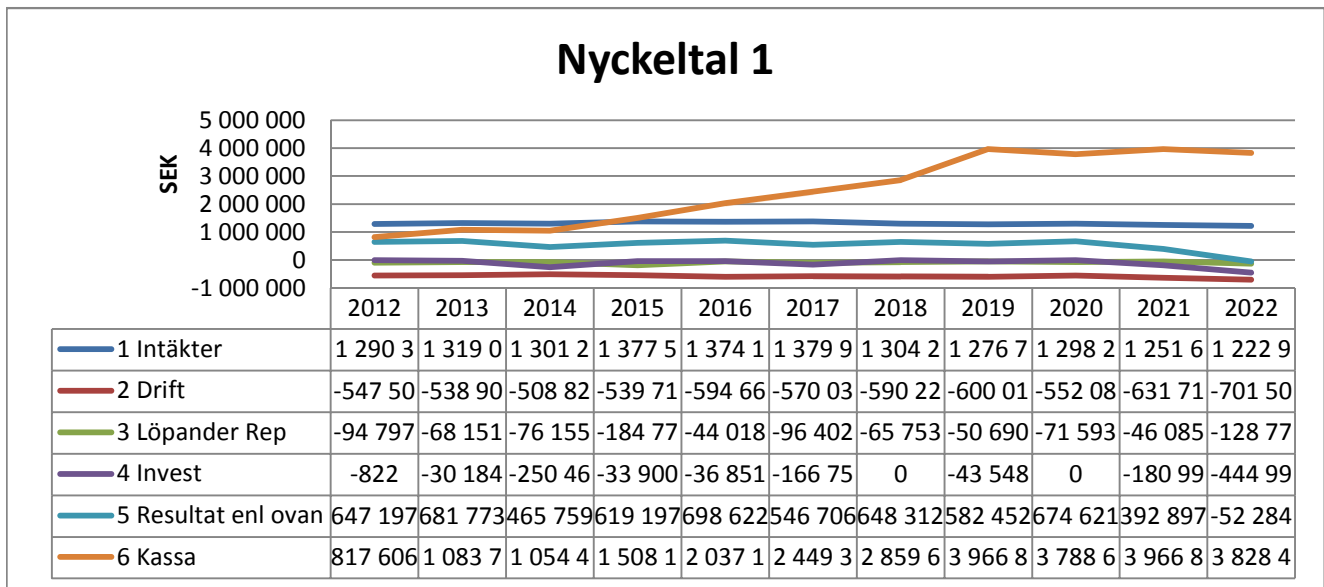
Lars Johansson

Anders Petterson

Monica Westblad

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.

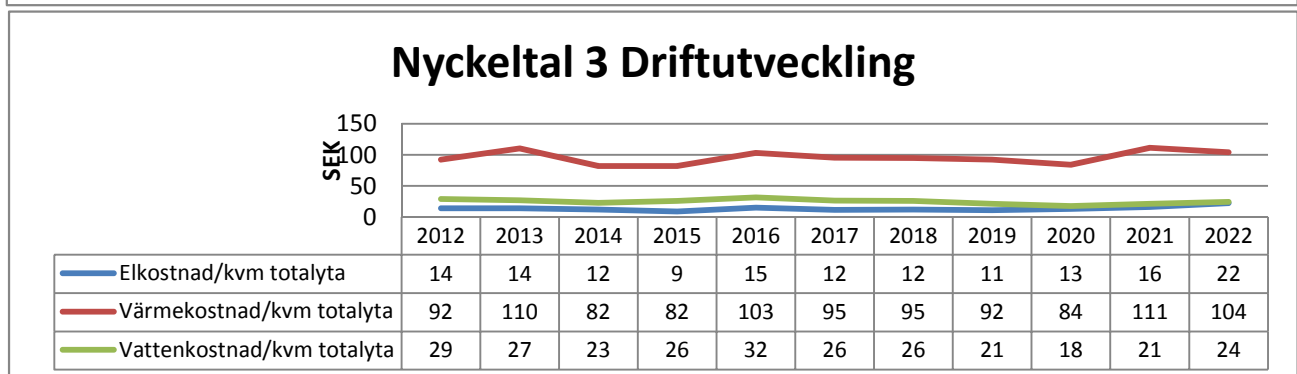
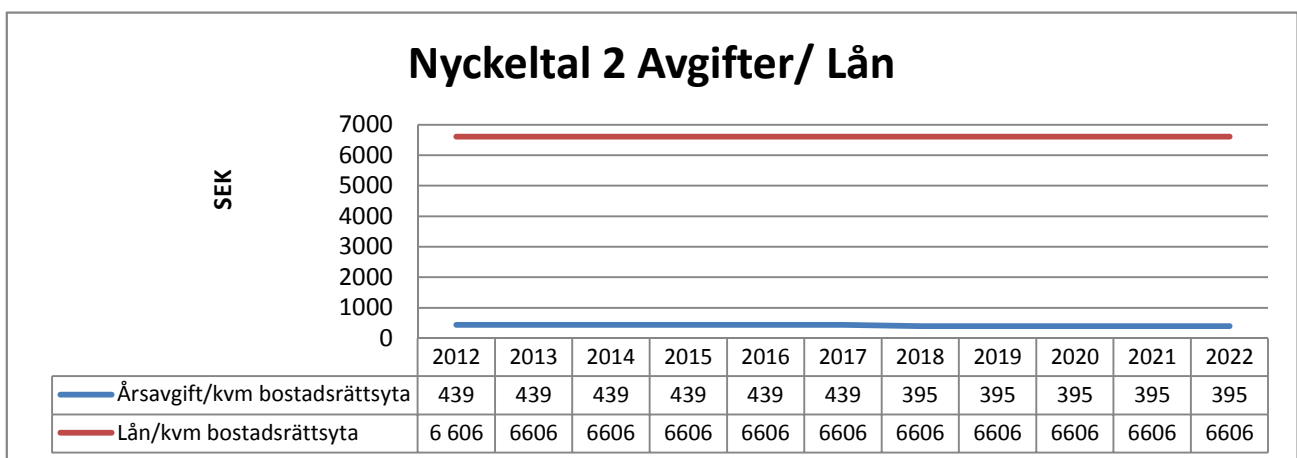


Rad 1-3 visar utveckling för intäkter och löpande drift.

Rad 4 visar de investeringar som gjorts enligt underhållsplanen.

Rad 5 visar föreningens kassaresultat före räntor och avskrivningar.

Rad 6 visar kassans utveckling.

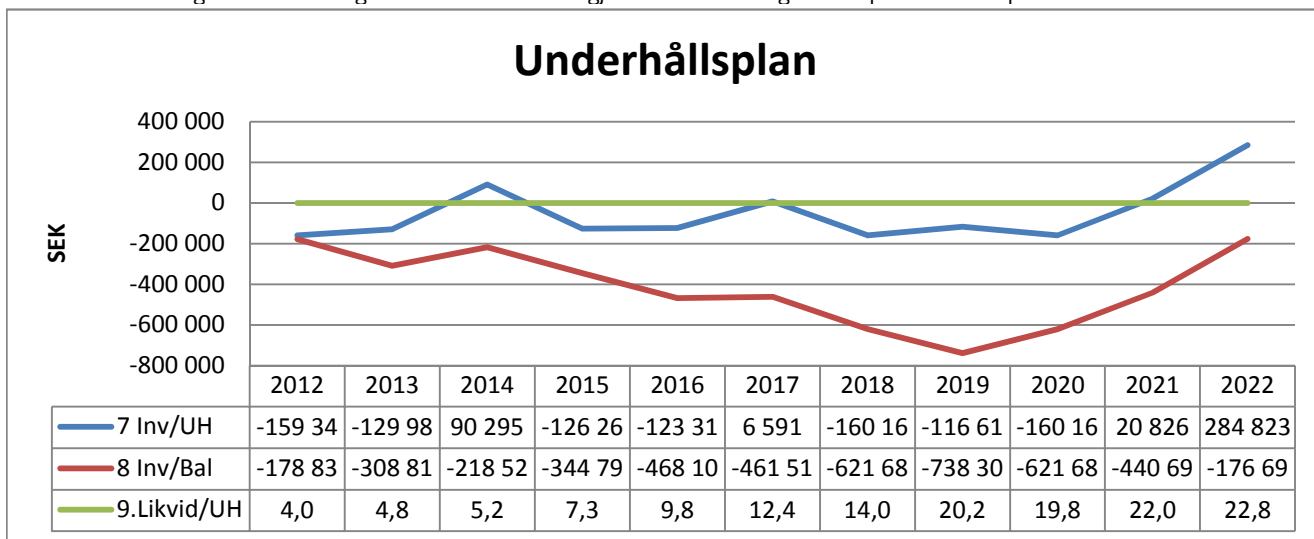


Tabellerna visar trender för ytterligare fem nyckeltal.

Analys avskrivningar / investeringar

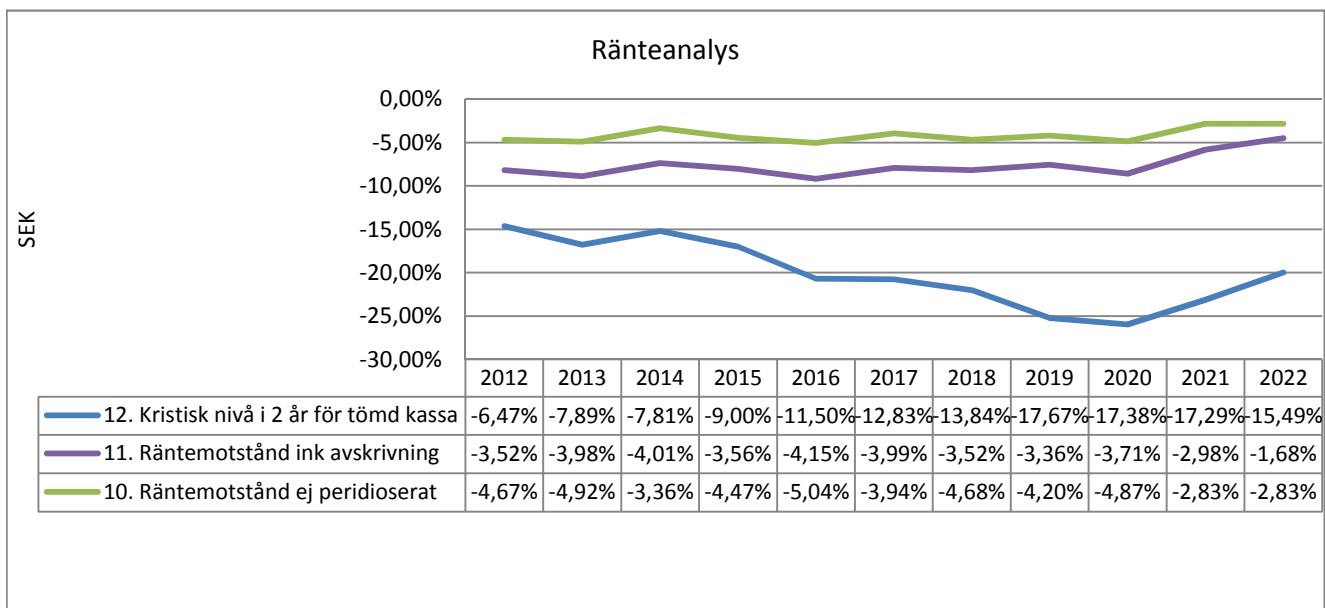
Föreningen tillämpar en rak avskrivning motsvarande underhållsplan 2012-2042.

Avsättningen där är uppskattad till 160172 kr 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 nästa års 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: