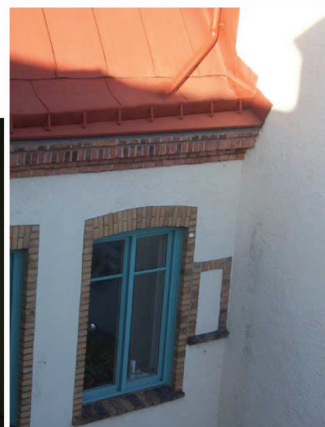


# Årsredovisning 2023



## BRF Hvitfeldtsgatan 13





# RESULTATRÄKNING

I januari - 31 december

2023

2022

## RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 220 013	1 222 034
Övriga rörelseintäkter		400	948
		<b>1 220 413</b>	<b>1 222 982</b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-1 909	-14 884
Reparationer		-254 335	-128 776
Periodiskt underhåll		0	0
Taxebundna kostnader		-456 084	-422 961
Övriga driftskostnader		-154 279	-146 508
Fastighetsskatt		-70 560	-60 190
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-67 669	-58 724
Övriga lagstadgade kostnader		-9 724	-13 119
Föreningsarvode styrelse		0	0
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar Byggnader		-163 000	-163 000
Avskrivningar Installationer 10 år	Not 3	-44 499	-44 498
		<b>-1 222 058</b>	<b>-1 052 659</b>

## RÖRELSERESULTAT

-1 645 170 323

## RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		64 438	0
Räntekostnader		-112 960	-108 454
		<b>-48 522</b>	<b>-108 454</b>

## ÅRETS RESULTAT

-50 167 61 869

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

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

Byggnader och mark	Not 3	32 493 276	32 074 367
Byggnader periodiserat underhåll	Not 3	548 087	400 492
		<u>33 041 363</u>	<u>32 474 859</u>

**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

33 041 363

32 474 859

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Fodringar		116 931	0
Skattekonto		309	139
A-konto balkong		13 774	13 774
		<u>131 014</u>	<u>13 913</u>

**KASSA OCH BANK**

Kassa, Plusgiro och bank		3 432 734	3 828 487
		<u>3 432 734</u>	<u>3 828 487</u>

**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

3 563 748

3 842 400

**SUMMA TILLGÅNGAR**

36 605 110

36 317 258

**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	46 379	-231 860
		<u>20 529 680</u>	<u>20 251 441</u>

**Fritt eget kapital**

Fritt eget kapital enl fg års stämmobeslut o justering		2 048 071	1 772 624
Ansamlad förlust		0	0
Årets resultat		-50 167	61 869
		<u>1 997 904</u>	<u>1 834 493</u>

**SUMMA EGET KAPITAL**

22 527 584

22 085 934

**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		97 016	86 646
Förinbetalda avgifter och hyror		104 412	242 638
Upplupna kostnader	Not 7	81 098	107 040
		<u>282 526</u>	<u>436 324</u>

**SUMMA EGET KAPITAL,  
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

36 605 110

36 317 258

**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%
<b>Not 1</b>	2023	2022
<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	677 292	682 848
Hysesintäkter	542 721	539 186
	<b>1 220 013</b>	<b>1 222 034</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Rörelsens kostnader</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Städning	1 909	8 247
Hisservice avtal	0	0
Gård drift		
Hiss drift	0	6 637
Förbrukningsmateriel	0	0
	<b>1 909</b>	<b>14 884</b>
<b>Reparationer</b>		
Byggnad	0	0
Hyseslägenheter	0	0
Lokaler	0	0
Gemensamma utrymmen	70 297	69 025
Soprum/gårdshus	22 869	0
Trapphus	37 989	11 215
Lås	16 147	25 911
Vatten/Avlopp	0	5 350
Ventilation	0	0
Elinstallationer	1 881	0
Hiss	26 222	15 347
Teleportanläggning	2 405	1 928
Övrigt	76 525	0
	<b>254 335</b>	<b>128 776</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	180 993
	<b>0</b>	<b>180 993</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	32 019	52 901
Värme	274 246	248 999
Vatten/Avlopp	70 018	58 502
Sophämtning	28 185	18 972
Renhållning	0	5 049
Återvinning	39 816	38 538
Postbox	3 180	
Hiss	8 620	
	<b>456 084</b>	<b>422 961</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	40 154	36 229
Kabel-TV / Nät	77 144	77 278
Förbrukningsinventarier	9 655	15 854
Förbrukningsmaterial	3 203	3 014
Gemensamma aktiviteter	9 041	1258,7
Medlemservice	15 081	12 875
	<b>154 279</b>	<b>146 508</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>70 560</b>	<b>60 190</b>
<b>Förvaltnings och rörelsekostnader</b>		
Förvaltningsarvode	12 270	11 014
Administration	0	0
Information	11 699	10 076
Konsultarvoden	43 700	37 634
	<b>67 669</b>	<b>58 724</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Bankkostnader	2 537	2 356
Tillsyningsavgifter myndigheter	7 187	10 763



	<u>9 724</u>	<u>13 119</u>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft några anställda		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	0	0
Sociala kostnader	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0

#### Avskrivningar

Byggnad	163 000	163 000
---------	---------	---------

#### Not 3

##### BYGGNADER OCH MARK

##### Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	34 945 986	34 945 986
------------------	------------	------------

<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>35 201 895</u>	<u>34 945 986</u>
-----------------------------------	-------------------	-------------------

##### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början byggnad	-2 545 619	2 708 619
--------------------------	------------	-----------

Avskrivning enligt plan	<u>-1 630 000</u>	<u>-1 630 000</u>
-------------------------	-------------------	-------------------

Utgående avskrivning enligt plan	<b>-2 708 619</b>	<b>-2 545 619</b>
----------------------------------	-------------------	-------------------

Planenligt restvärde vid årets slut	32 493 276	32 400 367
-------------------------------------	------------	------------

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 213 973	8 213 973
--	-----------	-----------

##### Periodiserad investering 10 år

##### Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början underhåll	444 990	0
----------------------------	---------	---

Förändring under året	<u>147 596</u>	<u>444 990</u>
-----------------------	----------------	----------------

	592 586	444 990
--	---------	---------

##### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	592 586	468 860
------------------	---------	---------

Årets avskrivning enligt plan	<u>-44 499</u>	<u>-468 860</u>
-------------------------------	----------------	-----------------

Utgående avskrivning enligt plan	<b>548 087</b>	<b>0</b>
----------------------------------	----------------	----------

Total del restvärde vid årets slut	<b>548 087</b>	<b>0</b>
------------------------------------	----------------	----------

##### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	30 472 000	30 472 000
------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	<u>42 331 000</u>	<u>42 331 000</u>
---------------------	-------------------	-------------------

	<b>72 803 000</b>	<b>72 803 000</b>
--	-------------------	-------------------

##### Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	27 759 992	27 759 992
----------	------------	------------

Lokaler	<u>2 712 008</u>	<u>2 712 008</u>
---------	------------------	------------------

	<b>30 472 000</b>	<b>30 472 000</b>
--	-------------------	-------------------

#### Not 4

EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av fg. års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	20 483 301			20 483 301
Fond för yttre underhåll enligt not 5	46 379	-185 481		231 860
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>20 529 680</u>	<u>-185 481</u>	<b>0</b>	<u>20 715 161</u>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	1 859 369	185 481	314 574	1 359 314
Ansamlad förlust	0	0	0	0
Årets resultat	<u>-50 167</u>			<u>314 574</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>1 809 201</u>	<u>185 481</u>	<u>314 574</u>	<u>1 673 888</u>

Summa eget kapital

22 338 881

22 389 049

## Not 5

## Fond för yttre underhåll

Vid årets början	231 860	417 341
Reservering enligt stadgar	114 519	114 519
Reservering enligt stämmobeslut	-300 000	-300 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut		
<b>Vid årets slut</b>	<b>46 379</b>	<b>231 860</b>

## Not 6

## Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Belopp		Villkor
	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2022-12-31
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
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 795 000</b>	<b>13 817 500</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	

## Not 7

## Upplupna kostnader

Räntor	8 993	8 993
Fjärrvärme	42 560	40 410
El	2 436	13 373
Sopor	7 172	5 103
Va	6 816	20 291
Datadrift	118	119
Återvinning	3 690	3 146
Administration	3 750	3 750
Reparationer	5 563	11 675
	<b>81 098</b>	<b>106 860</b>

Göteborg den /

---

 Lars Lidaräng

---

 Anders Petterson

---

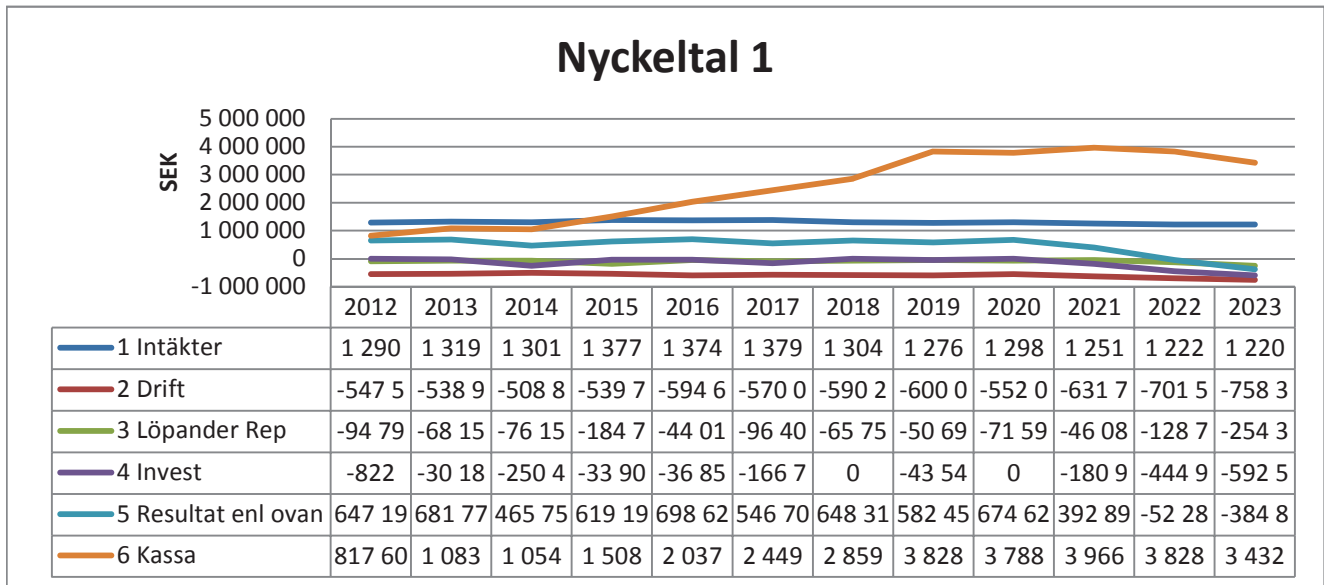
 Lars Johansson

---

 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.

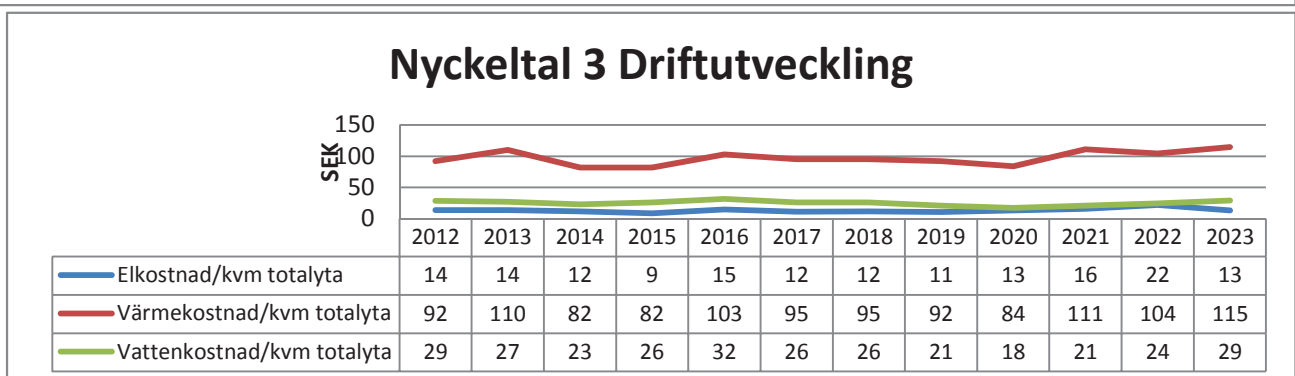
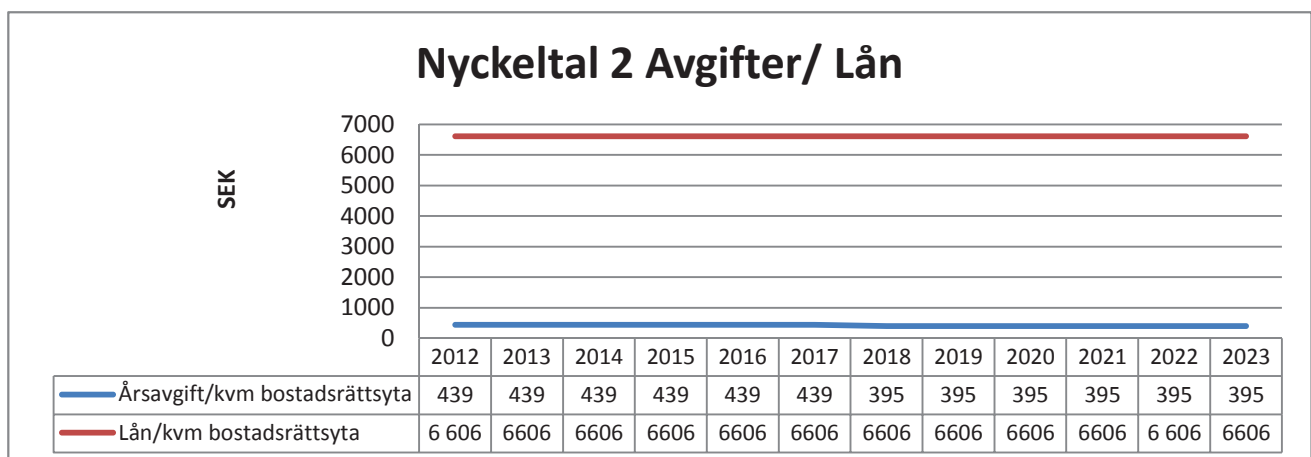


Rad 1-3 visar utveckling för intäkter och löpande drift.

Rad 4 visar de investeringar som gjorts enligt underhållsplanen.

Rad 5 visar föreningens kassaresultat före räntor och avskrivningar.

Rad 6 visar kassans utveckling.



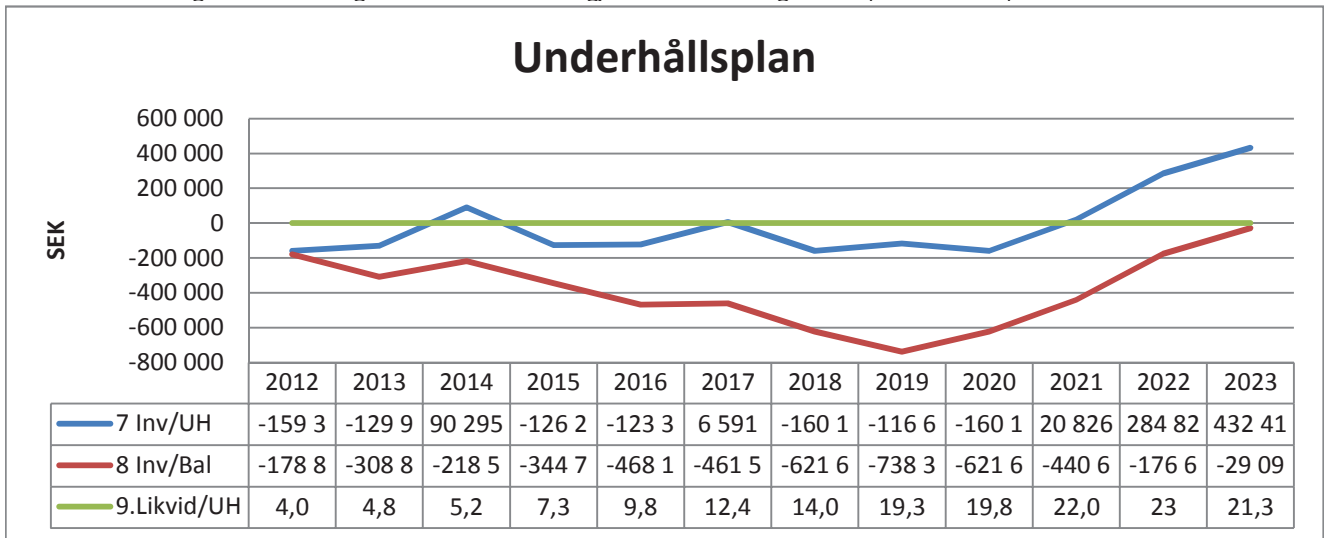
Tabellerna visar trender för ytterligare fem nyckeltal.



## Analys avskrivningar / investeringar

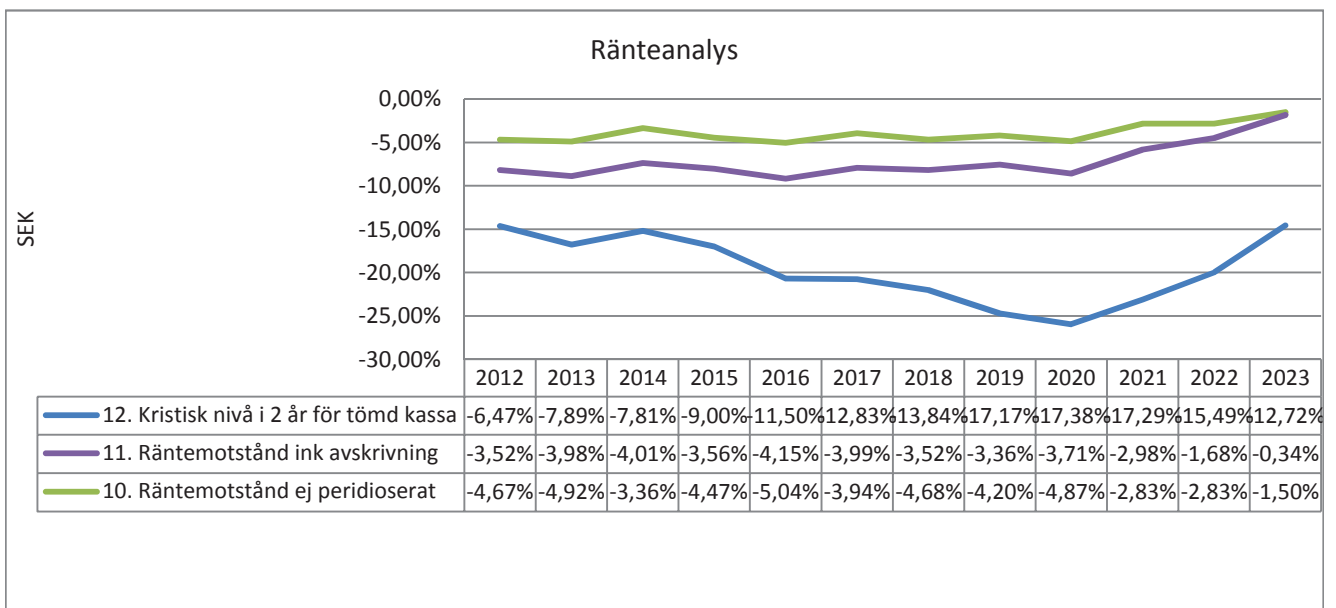
Föreningen tillämpar en rak avskrivning motsvarande underhållsplan 2012-2042.

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).

## 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	Nya gårdsdäck	2014
Elstamsbyte	ca 1991	Nytt bredbandsnät Ethernet	2014
Nyinstallation hiss	ca 1991	Större översyn av gårdsmiljö	2015
Omputsning av fasad	ca 1991	Besiktning av stammar och avlopp	2016
Omläggning av tak	ca 1991	Fönster renoverade entrétrapphus	2016
Nytt gårdsbjällklag	ca 1991	Omdragning fjärrvärme, Ny ledning	2017
Tvättstuga	2005	Fasadvätt ink besiktning	2017
Gårdsmiljö	2006	Etablering av postboxar i entré	2018
Nya portar	2007	MoH Kontroll fläktar o fettavskiljare	2018
Renovering trapphus	2008	Ny fläkt taket	2019
Renovering yttre balkonger	2009	Ny belysning allmänna utrymmen	2021
Renovering gårdshiss	2010	Nytt elnät gården	2021
Nytt fläktsystem lokaler	2011	Renovering av alla entréportar	2022
Miljövänliga pumpar VVS	2011	Ny toalett gården	2022
Nytt portsystem	2012	Nya dörrar ink fasad gårdshuset	2022
Sedumtak gård	2012	Ny trögårdsbod	2023
Målning alla fönster	2012-2014	Renovering hyreslägenhet	2023
Tvättmaskin	2013	Element i trapphus	2023
Entrehiss uppgradering	2014	Ventilation källare	2023

## 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.hl3.se](http://www.hl3.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

Ledamot: Anders Petterson

Ledamot: Lars Johansson

Ledamot: Monica Westblad

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda möten.

## Revisor

Kristian Bolin

## Valberedning

Niklas Eklund, sammankallande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-06

## Dispositionsförslag

Till föreningsstämman står följande medel:

Årets resultat	-50 167
Samlad balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	1 859 369
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna.	-114 519
	1 694 682

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	200 000
Att i ny räkning överföres	1 894 682

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



Anteckningar:

