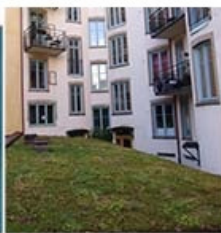


Årsredovisning 2024



BRF Hvitfeldtsgatan 13





Styrelsen för Bostadsrättföreningen Hvitfeldtskatan 13, org nr 769607-0973, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamhetsberättelse

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

Bostadsrättföreningen registrerades 2001-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-07 och stadgarna registrerades 2001-05-09 hos Bolagsverket och uppdaterades 2018.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens fastighet med beteckningen *Inom Vallgraven 37:10 Göteborg* förvärvades 2002.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom *Dina Försäkringar*.

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

Väsentliga händelser under året.

Enligt underhållsplanen har under året påbörjats renovering av det yttre plåttaket.

I samband med detta målades även fasaden mot innergården samt samtliga fönster målades och vissa renoverades. Kostnaden för detta belöpte enligt plan på 858 976. Resterande underhåll kommer slutföras under 2025 gällande framsidan med en beräknad kostnad liknande årets.

Detta har påverkat resultat negativt, liksom nästa år men medel är avsatta genom en under åren stabil kassa enligt plan. Föreningens kassa beräknas därmed vara ca 1 500 000 till årsskiftet vilket är enligt plan.

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	Större översyn av gårdsmiljö	2015
Elstamsbyte	ca 1991	Besiktning av stammar och avlopp	2016
Nyinstallation hiss	ca 1991	Fönster renoverade entrétrapphus	2016
Omputsning av fasad	ca 1991	Omdragning fjärrvärme, Ny ledning	2017
Omläggning av tak	ca 1991	Fasadtvätt ink besiktning	2017
Nytt gårdsbjälklag	ca 1991	Etablering av postboxar i entré	2018
Tvättstuga	2005	MoH Kontroll fläktar o fettavskiljare	2018
Gårdsmiljö	2006	Ny fläkt taket	2019
Nya portar	2007	Ny belysning allmänna utrymmen	2021
Renovering trapphus	2008	Nytt elnät gården	2021
Renov. yttre balkonger	2009	Renovering av alla entréportar	2022
Renovering gårdshiss	2010	Ny toalett gården	2022
Nytt fläktsystem lokaler	2011	Nya dörrar ink fasad gårdshuset	2022
Miljövänliga pumpar VVS	2011	Ny trädgårdsbod	2023
Nytt portsystem	2012	Renovering hyreslägenhet	2023
Sedumtak gård	2012	Element i trapphus	2023
Målning alla fönster	2014	Ventilation källare	2023
Tvättmaskin	2013	Takmålning	2024
Entréhiss uppgradering	2014	Fasadmålning mot gården	2024
Nya gårdsdäck	2014	Fönstermålning mot gården	2024
Nytt bredbandsnät Ether.	2014		

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 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 Peter Eriksson

Valberedning Niklas Eklund, sammankallande

Stämmor Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman står följande medel:

Årets resultat	-1 023 181
Balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	1 827 405
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna.	-218 409
	585 815
i ny räkning överföres	585 815

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
	621 Takterrass, takkupa, takfönster, gavelfönster
312 Inre balkong	622 Takfönster, stos eldhärd
413 Inre balkong	623 Takterrass, takfönster
414 Inre balkong	

Nyckeltal

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Sparande kr/kvm	179	169	159	161	66	18
Skuldsättning kr/kvm	5 774	5 774	5 774	5 774	5 774	5 774
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 880	6 880	6 880	6 880	6 880	6 880
Räntekänslighet %	-5,33%	-5,49%	-5,28%	-5,28%	-4,95%	-5,01%
Energikostnad kr/vm	124	115	149	151	158	175
Årsavgifter kr/kvm	368	378	363	363	341	345
Årsavgifter/totala intäkter %	58%	58%	58%	60%	56%	53%
Totala intäkter kr/kvm	534	543	524	524	512	524
Nettoomsättning, tkr	1 277	1 298	1 252	1 223	1 220	1 313
Resultat efter finansiella poster	61 869	314 574	-429 143	61 869	-50 167	-1 023 181
Soliditet %	61%	62%	61%	61%	62%	60%

Resultaträkning

1 januari - 31 december

2024

2023

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not1	1 251 575	1 220 013
Övriga rörelseintäkter		61 361	400
		1 312 936	1 220 413

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-4 805	-1 909
Reparationer		-337 736	-254 335
Periodiskt underhåll		-858 976	0
Taxebundna kostnader		-462 661	-456 084
Övriga driftskostnader		-145 292	-154 279
Fastighetsskatt		-70 560	-70 560
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-116 766	-67 669
Övriga lagstadgade kostnader		-8 757	-9 724
Föreningsarvode styrelse		0	0
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar Byggnader		-163 000	-163 000
Avskrivningar Installationer 10 år	Not 3	-44 499	-44 499
		-2 213 053	-1 222 058

RÖRELSERESULTAT

-900 117 **-1 645**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		47 874	64 438
Räntekostnader		-170 938	-112 960
		-123 064	-48 522

ÅRETS RESULTAT

-1 023 181 **-50 167**

Balansräkning

2024-12-31

2023-12-31

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

Byggnader och mark	Not 3	32 004 276	32 493 276
Byggnader periodiserat underhåll	Not 3	459 089	548 087
		32 463 365	33 041 363

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

32 463 365

33 041 363

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Kundfordringar		0	116 931
A konto balkonger		13 774	13 774
Skattekonto		1 119	309
Upplupna intäkter		60 000	0
		74 893	131 014

KASSA OCH BANK

Kassa, Plusgiro och bank		2 632 516	3 432 734
		2 632 516	3 432 734

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2 707 409

3 563 748

SUMMA TILLGÅNGAR

35 170 774

36 605 110

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	64 788	46 379
		20 548 089	20 529 680

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital enl fg års stämmobeslut o justering		1 608 996	2 048 071
Ansamlad förlust		0	0
Årets resultat		-1 023 181	-50 167
		585 815	1 997 904

SUMMA EGET KAPITAL

21 133 904

22 527 584

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

Skatteskulder		97 016	97 016
Förinbetalda avgifter och hyror		71 130	104 412
Upplupna kostnader	Not 7	73 723	81 098
		241 869	282 526

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

35 170 774

36 605 110

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar	26 600 000	26 600 000
--------------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

Kassaflöde

2024

Rörelseresultat	-900 117
Avskrivningar	207 499
Summa	-692 618

Erhållen ränta	47 874
Erlagd ränta	-161 945
Kassaflöde före förändring rörelsekapital	-806 689

Förändring rörelsekapital

Förändring rörelsefordringar	56 121
Förändring rörelseskulder	-49 650
Årets kassaflöde	-800 218

Likvida medel IB	3 432 734
Likvida medel UB	2 632 516

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för årliga avskrivningar om 0,62 % för byggnad och 7,5 % för periodiserat underhåll.

Not 1	2024	2023
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	690 891	677 292
Hyror bostäder	560 684	542 721
Övriga intäkter	61 361	
	1 312 936	1 220 013
 Not 2		
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader		
Städning	0	1 909
Gård drift	2 724	0
Förbrukningsmateriel	2 081	0
	4 805	1 909
 Reparationer		
Byggnad	1 083 907	0
Gemensamma utrymmen	30 505	70 297
Soprum/gårdshus	14 998	22 869
Lås	12 646	16147
Vaktmästeri	3 477	0
Elinstallationer	17 740	1 881
Hiss	31 685	26 222
Teleportanläggning	1 755	2 405
Trapphus	0	37 989
Övrigt	0	76 525
	1 196 712	254 335
 Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	0
	0	0
 Taxebundna kostnader		
El- och gaskostnader	37 318	32 019
Värmekostnader	315 460	274 246
Vattenkostnader	64 130	70 018
Sophämtning	23 966	28 185
Renhållning	3 965	0
Återvinning	17 822	39 816
Postbox	0	3 180
Hiss	0	8 620
	462 661	456 084
 Övriga driftskostnader		
Försäkring	42 157	40 154
Kabel-TV / Nät Drift	77 476	77 144
Förbrukningsinventarier	0	9 655
Förbrukningsmaterial	0	3 203
Gemensamma aktiviteter	9 712	9 041
Medlemsservice	15 947	15 081
	145 292	154 279
 Fastighetsskatt	70 560	70 560

Förvaltnings och rörelsekostnader

Rättelse kundfordran	98 151	0
Förvaltningsarvode	7 009	12 270
Information	11 607	11 699
Konsultarvoden	0	43 700
	116 766	67 669

Övriga kostnader

Bankavgifter	2 762	2 537
Tillsyningsavgifter myndigheter	5 995	7 187
	8 757	9 724

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda

Följande ersättningar har utgått:

Styrelse och internrevisor	0	0
Sociala kostnader	0	0
	0	0

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	163 000	163 000
Avskrivning installationer	44 499	44 499

Not 3

Byggnader och mark

Anskaffningsvärde	35 201 895	35 201 895
Ackumulerade värdeminskning	-2 708 619	-2 545 619
Rättelse av avskrivning enligt plan	-326 000	
Årets värdeminskning	-163 000	-163 000
Utgående avskrivning enligt plan	-3 197 619	-2 708 619

Planenligt restvärde vid årets slut	32 004 276	32 237 367
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 213 973	8 213 973

Installationer

Vid årets början underhåll	592 586	444 990
Förändring	0	147 596
Ackumulerad värdeminskning	-44 499	
Rättelse av avskrivning enligt plan	-44 499	
Årets värdeminskning	-44 499	-44 449
Summa	459 089	548 087

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	30 472 000	30 472 000
Taxeringsvärde mark	42 331 000	42 331 000
	72 803 000	72 803 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	27 759 992	27 759 992
Lokaler	2 712 008	2 712 008
	30 472 000	30 472 000

Not 4	Ing balans	Avsättning fond	Uttagfon d	Disposition av föregående årsresultat enligt stämmans beslut	Årets resultat	Rättelser	Utgående balans
Eget kapital							
Inbet. Insatser	20 483 301						20 483 301
Fond yttre under- håll enligt not 5	46 379	218 409	-200 000				64 788
Balanserad vinst	2 048 071	-218 409	200 000	-50 167		-370 499	1 608 996
Årets resultat	-50 167			50 167	-1 023 181		-1 023 181
Summa	22 527 584						21 133 904

Not 5

Fond för yttre underhåll

Vid årets början	46 379	231 860
Reservering enligt stadgar lanspråktagande enligt stämmobeslut	218 409	114 519
	-200 000	-300 000
Vid årets slut	64 788	46 379

Not 6

Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkor
	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2023-12-31
SEB Bolån	3,00%	4 342 500	4 342 500	Rörligt
SEB Bolån	3,04%	9 452 500	9 452 500	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		13 795 000	13 795 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	

Not 7

Upplupna kostnader

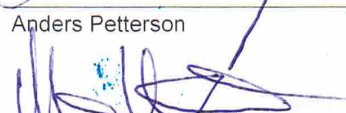
Räntor	22 543	8 993
Fjärrvärme	39 878	42 560
El	1 970	2 436
Sopor	0	7 172
Va	0	6 816
Datadrift	162	118
Återvinning	1 943	3 690
Administration	3 750	3 750
Reparationer	3 477	5 563
	73 723	81 098

Göteborg den 7/5

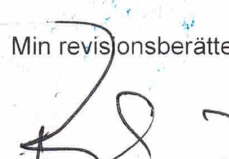

Lars Lidaräng


Lars Johansson


Anders Petterson


Monica Westblad

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2025


Peter Eriksson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtskatan 13
Org.nr. 769607-0973

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtskatan 13 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn ansvarar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtskatan 13 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vald revisorns bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Göteborg den 7/5-25

Peter Eriksson

Förtroendevald revisor



Anteckningar:

