

# Årsredovisning 2025



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. Stadgarna registrerades 2001-05-09 hos Bolagsverket, uppdaterades 2018. Föreningens fastighet med beteckningen Inom Vallgraven 37:10 Göteborg förvärvades 2002. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Underhållsplanen uppdaterades 2025 och sträcker sig till 2075.

## 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 (3st), 2 rok (11), 3 rok (2), 4 rok (9), 5 rok (1)  
I lokalerna bedrivs verksamheterna Indiska Hörnet samt HI-FI-stället.

## Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År		
Rörstamsbyte	ca 1991	Omdragning fjärrvärme, Ny ledning	2017
Elstamsbyte	ca 1991	Fasadtvätt ink besiktning	2017
Nyinstallation hiss	ca 1991	Etablering av postboxar i entré	2018
Omputsning av fasad	ca 1991	MoH Kontroll fläktar o fettavskiljare	2018
Omläggning av tak	ca 1991	Ny fläkt taket	2019
Nytt gårdsbjälklag	ca 1991	Ny belysning allmänna utrymmen	2021
Tvättstuga	2005	Nytt elnät gården	2021
Gårdsmiljö	2006	Renovering av alla entréportar	2022
Nya portar	2007	Ny toalett gården	2022
Renovering trapphus	2008	Nya dörrar ink fasad gårdshuset	2022
Renovering yttre balkonger	2009	Ny trädgårdsbod	2023
Renovering gårdshiss	2010	Renovering hyreslägenhet	2023
Nytt fläktsystem lokaler	2011	Element i trapphus	2023
Miljövänliga pumpar VVS	2011	Ventilation källare	2023
Nytt portsystem	2012	Takmålning gården	2024
Sedumtak gård	2012	Fasadmålning mot gården	2024
Målning alla fönster	2012-2014	Fönstermålning mot gården	2024
Tvättmaskin	2013	Digitalkoppling Tvättstuga	2025
Entrehiss uppgradering	2014	Takmålning gården	2025
Nya gårdsdäck	2014	Fasadmålning mot gården	2025
Nytt bredbandsnät Ethernet	2014	Fönstermålning mot gården	2025
Större översyn av gårdsmiljö	2015	SBA-policy	2026
Besiktning av stammar och avlopp	2016	Ny takfläkt	2026
Fönster renoverade entrétrapp	2016		

## 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](http://www.h13.se).

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 stycken överlåtit.

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** Jan Östlund

**Stämmor** Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-10

## Dispositionsförslag

Till föreningsstämman står följande medel:

Årets resultat	-1 496 218
Balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	585 815
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-218 409
	-1 128 812
<b>i ny räkning överföres</b>	<b>-1 128 812</b>

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

## Nyckeltal

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sparande kr/kvm	1 586	1 660	1 603	66	18	-3
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 %	18	19	19	20	20	20
Energikostnad kr/vm	115	149	151	158	175	197
Årsavgifter kr/kvm	378	363	363	341	345	341
Årsavgifter/totala intäkter %	58%	58%	60%	56%	53%	51%
Totala intäkter kr/kvm	543	524	524	512	524	561
Nettoomsättning, tkr	1 298	1 252	1 223	1 220	1 313	1 314
Resultat efter finansiella poster	314 574	-429 143	61 869	-50 167	-1 023 181	-1 496 218
Soliditet %	62%	61%	61%	62%	60%	58%



**BALANSRÄKNING**

2025-12-31

2024-12-31

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

Byggnader och mark	Not 3	31 841 276	32 004 276
Byggnader periodiserat underhåll	Not 3	414 590	459 089
		<u>32 255 866</u>	<u>32 463 365</u>

**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** 32 255 866

32 463 365

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Kundfordringar		78 054	0
Akonto Balkonger		13 774	13 774
Skattekonto		-19	1 119
Upplupna intäkter		0	60 000
		<u>91 809</u>	<u>74 893</u>

**KASSA OCH BANK**

Kassa, Plusgiro och bank		1 330 502	2 632 516
		<u>1 330 502</u>	<u>2 632 516</u>

**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** 1 422 311

2 707 409

**SUMMA TILLGÅNGAR** 33 678 177

35 170 774

**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	283 197	64 788
		<u>20 766 498</u>	<u>20 548 089</u>

**Fritt eget kapital**

Fritt eget kapital enl fg års stämmobeslut		367 406	1 608 996
Årets resultat		-1 496 218	-1 023 181
		<u>-1 128 811</u>	<u>585 815</u>

**SUMMA EGET KAPITAL** 19 637 687

21 133 904

**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		98 082	97 016
Personalskatt		1 589	0
Övriga skulder		3 500	0
Förinbetalda avgifter och hyror		65 471	71 130
Upplupna kostnader	Not 7	76 848	73 723
		<u>245 490</u>	<u>241 869</u>
		<b>33 678 176</b>	<b>35 170 774</b>

**Ställda säkerheter**

Uttaga fastighetsinteckningar		26 600 000	26 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Kassaflöde

	2025	2024
Rörelseresultat	-1 095 431	-900 117
Avskrivningar	207 499	207 499
Summa	-887 932	-692 618
Erhållen ränta	4 879	47 874
Erlagd ränta	-405 666	-161 945
Kassaflöde före förändring rörelsekapital	-1 288 719	-806 689
<b>Förändring rörelsekapital</b>		
Förändring rörelsefordringar	-16 966	56 121
Förändring rörelseskulder	3 621	-49 650
Årets kassaflöde	-1 302 014	-800 218
Likvida medel IB	2 632 516	3 432 734
Likvida medel UB	1 330 502	2 632 516

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.

## Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	14 625 000	14 625 000
---	------------	------------

## Not 1

### ÅRSavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	685 949	690 891
Hyror bostäder	658 038	560 684
Övriga intäkter	1 511	61 361
	<b>1 345 498</b>	<b>1 312 936</b>

## Not 2

### Rörelsens kostnader

#### Fastighetskostnader

Städning	604	0
Gård drift	0	2 724
Förbrukningsmateriel	2 471	2 081
	<b>3 075</b>	<b>4 805</b>

#### Reparationer

Byggnad	1 303 417	1 083 907
Gemensamma utrymmen	16 806	30 505
Soprum/gårdshus	0	14 998
Lås	14 992	12 646
Vaktmästeri	0	3 477
Ventilation	7 945	0
Elinstallationer	4 064	17 740
Hiss	14 958	31 685
Teleportanläggning	2 843	1 755
Gård investering	500	0
	<b>1 365 525</b>	<b>1 196 712</b>

#### Taxebundna kostnader

El- och gaskostnader	44 127	37 318
Värmekostnader	297 639	315 460
Vattenkostnader	117 360	64 130
Sophämtning	0	23 966
Renhållning	31 077	3 965
Återvinning	18 826	17 822
	<b>509 029</b>	<b>462 661</b>

#### Övriga driftskostnader

Försäkring	44 200	42 157
Kabel-TV / Nät Drift	80 252	77 476
Förbrukningsinventarier	899	0
Förbrukningsmaterial	645	0
Gemensamma aktiviteter	7 380	9 712
Medlemsservice	179	15 947
	<b>133 555</b>	<b>145 292</b>

<b>Fastighetsskatt</b>	<b>100 410</b>	<b>70 560</b>
<b>Förvaltnings och rörelsekostnader</b>		
Rättelse kundfordan	0	98 151
Förvaltningsarvode	0	7 009
Administration	792	0
Information	1 896	11 607
Konsultarvoden	15 154	0
	<u>17 842</u>	<u>116 766</u>
<b>Övriga kostnader</b>		
Bankavgifter	2 936	2 762
Tillsyningsavgifter myndigheter	21 652	5 995
	<u>24 588</u>	<u>8 757</u>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft 0,5 anställda		
Löner	72 056	0
Styrelse och internrevisor	0	0
Sociala kostnader	7 350	0
	<u>79 406</u>	<u>0</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Avskrivning byggnad	163 000	163 000
Avskrivning installationer	44 499	44 499
<b>Not 3</b>		
<b>Byggnader och mark</b>		
Anskaffningsvärde	35 201 895	35 201 895
Ackumulerade värdeminskning	-3 197 619	-2 708 619
Rättelse och avskrivning enligt plan	0	-326 000
Årets värdeminskning	-163 000	-163 000
Planenligt restvärde vid årets slut	<b>31 841 276</b>	<b>32 004 276</b>
Varav mark	8 213 973	8 213 973
<b>Installationer</b>		
Vid årets början underhåll	592 586	592 586
Ackumulerad värdeminskning	-133 497	-44 499
Rättelse och avskrivning enligt plan	0	-44 499
Årets värdeminskning	-44 499	-44 499
Summa	<u>414 590</u>	<u>459 089</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	43 003 000	30 472 000
Taxeringsvärde mark	30 957 000	42 331 000
	<u>73 960 000</u>	<u>72 803 000</u>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	40 000 000	27 759 992
Lokaler	3 003 000	2 712 008
	<u>43 003 000</u>	<u>30 472 000</u>

Not 4	Ing balans	Avsättning fond	Taget fond	Dispositon av fg. års resultat enligt stämmans beslut		Utg balans
				ÅR		
<b>Eget kapital</b>						
Inbetalda insatser	20 483 301					20 483 301
Fond yttre underhåll enligt not 5	64 788	218 409	0			283 197
Balanserad vinst	1 608 996	-218 409		-1 023 181		374 406
Årets resultat	-1 023 181			1 023 181	-1 496 218	-1 496 218
<b>Summa</b>	<b>21 133 904</b>					<b>19 644 686</b>

#### Not 5

##### Fond för yttre underhåll

Vid årets början	64 788	46 379
Reservering enligt stadgar	218 409	218 409
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-200 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>283 197</b>	<b>64 788</b>

#### Not 6

##### Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkor
	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2024-12-31
SEB Bolån	2,64%	4 342 500	4 342 500	Rörligt
SEB Bolån	2,58%	9 452 500	9 452 500	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 795 000</b>	<b>13 795 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	

#### Not 7

##### Upplupna kostnader

Räntor	7 311	22 543
Fjärrvärme	35 949	39 878
El	3 400	1 970
Datadrift	179	162
Återvinning	3 233	1 943
Administration	0	3 750
Reparationer	0	3 477
Tillsynsavgifter	12 726	0
Lås	1 663	0
Vattenkostnader	9 375	0
Konsultkostnader	540	0
Renhållning	2 471	0
	<b>76 848</b>	<b>73 723</b>

Göteborg den 1/5 2026

Lars Lidaräng

Anders Petterson

Lars Johansson

Monica Westblad

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtsgatan 13 för år 2025.

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 2025 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 ansvar 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 Hvitfeldtsgatan 13 för år 2025 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 trygghetssätt.

### 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 5 maj 2026

Peter Eriksson

Förtroendevald revisor



Anteckningar:

