

Årsredovisning 2013

Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtsgatan 7-9

Organisationsnummer 716408-8366

Handwritten initials and numbers:
EK
9
7EA III

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtsgatan 7-9 registrerades 1984-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-01 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-01-22.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning: Inom Vallgraven 41:4, Göteborgs kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2001.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

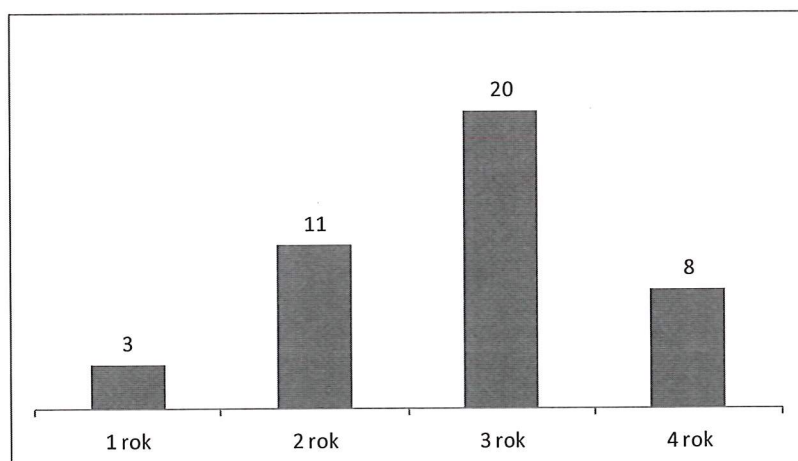
Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1959. Byggnadens boarea är enligt taxeringsbeskedet 3 861 kvadratmeter. Lokalen är 218 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokalen är anpassad för lagerverksamhet.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Handwritten signatures and initials:
EK, JEA, [unclear]

Elin Klingnäs	Ordförande
Jan-Erik Åsmo	Vice ordförande
Marcus Clason	Kassör
Peter Johansson	Sekreterare
Per Engstrand	Ledamot
Ulrika Brinkenberg	Suppleant
Simon Wikstrand	Suppleant

Valberedning: Kerstin Ellis Plate och Karin Ertman.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Elin Klingnäs. Ulrika Brinkenberg och Simon Wikstrand har under året lämnat sina uppdrag på grund av tidsbrist.

Under räkenskapsåret har Göran Johansson, KPMG varit revisor.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har delats av Fastum (avgifter och lägenhetsförteckning) och bostadsrättsföreningen (löpande bokföring och bokslut). Fastighetsförvaltningen sköter föreningen i egen regi.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 25 april 2013.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen uppgår till 41 stycken. Av föreningens medlemslägenheter har 3 stycken överlåtits under året. Under året har styrelsen beviljat två andrahandsuthyrningar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har renoveringen av ytbeklädnad och tätskikt på östra gården samt renoveringen av fastighetens lokal färdigstälts. Delar av fasaden mot den östra gården har putsats och målats om. Plåtbeklädnaden mot grannfastigheten Hvitfeldtskatan 11 har bytts ut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Några väsentliga händelser har inte inträffat.

Föreningens ekonomi

Som framgår av resultaträkningen gör föreningen en förlust 2013. Förlusten var budgeterad och beror till största delen på den under året avslutade renoveringen av östra gården och lokalen.

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 juli. Syftet med höjningen är att anpassa avgifterna till de åtgärder som krävs enligt underhållsplanen de närmaste åren. Med största sannolikhet kommer även nya lån att krävas för dessa åtgärder. Därefter kommer dock samtliga större åtgärder enligt underhållsplanen att vara genomförda.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2025. Total återstående renoveringskostnad uppskattas till 4,4 miljoner kronor för perioden 2014 – 2025.


EK TEA ell

Genomförda åtgärder	År
Omputsning/om målning del av fasad	2013
Tätskikt & ytbeklädnad östra gården	2012-2013
Omfogning av västra fasaden	2011
Renovering av mur mot gatan	2008
Nya ytterdörrar	2005
Ommålning av trapphusen	2005
Fönsterrenovering	2004
Brandsäkring av lägenhetsdörrar	2004
Nyinstallation hiss	2004
Renovering av balkonger	2004-2005
Omläggning av tak	2004
Omputsning av fasad	2004
Elstambyte	2003
Rörstambyte	2002

Planerade åtgärder	År
Omfogning och nya stuprör fasad Hvitfeldtskatan	2015
Ommålning gårdstrapphus	2016
Ommålning fönster, glaspartier och smidesräcken	2016

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-562 402
Ansamlad förlust före reservering yttre fond	-4 508 438
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	195 000
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-5 070 840</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



EK 7EA III

Resultaträkning

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter bostadsrätter	1	2 438 232	2 293 938
Hyseslägenheter	1	30 132	28 700
Lokalhyror		98 000	-
Övriga rörelseintäkter		5 273	-
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>2 571 637</i>	<i>2 322 638</i>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
	2		
Fastighetskostnader		-61 568	-106 117
Reparationer		-134 286	-142 053
Periodiskt underhåll		-1 018 077	-1 022 069
Taxebundna kostnader		-631 628	-640 900
Övriga driftskostnader		-59 538	-79 049
Fastighetsavgift		-50 820	-57 330
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-74 131	-176 208
Avskrivningar		-152 883	-149 237
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-2 182 931</i>	<i>-2 372 963</i>
Rörelseresultat		388 706	-50 325
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		5 331	944
Räntekostnader		-956 439	-1 097 163
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-951 108</i>	<i>-1 096 219</i>
Årets resultat		-562 402	-1 146 544

EK JEA III

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	68 300 297	68 453 180
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		68 300 297	68 453 180
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		68 303 097	68 455 980
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		35 692	89 545
Skattekonto		-	114
Förutbetalda kostnader	4	41 977	40 688
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		77 669	130 347
<i>Kortfristiga placeringar</i>	5	731 834	240 122
<i>Kassa och bank</i>			
Banktillgodohavanden		170 672	1 996 421
Förtum klientmedel		175 087	116 781
<i>Summa kassa och bank</i>		345 759	2 113 202
Summa omsättningstillgångar		1 155 262	2 483 671
SUMMA TILLGÅNGAR		69 458 359	70 939 651

EK

7EA

llc

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		29 536 737	29 536 737
Upplåtelseavgifter		12 243 672	12 243 672
Fond för yttre underhåll	7	-	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		41 780 409	41 780 409
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-4 508 438	-3 361 894
Årets resultat		-562 402	-1 146 544
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-5 070 840	-4 508 438
Summa eget kapital		36 709 569	37 271 971
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	32 250 675	32 250 675
Summa långfristiga skulder		32 250 675	32 250 675
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	8	-	-
Leverantörsskulder		100 868	710 780
Skatteskulder		4 235	-
Övriga kortfristiga skulder		19 336	-
Upplupna kostnader	9	162 970	505 538
Förutbetalda avgifter och hyror		210 706	200 687
Summa kortfristiga skulder		498 115	1 417 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 458 359	70 939 651
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		32 500 000	32 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

EK 2EA ill

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i svenska kronor (SEK) om inget annat särskilt anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Från och med 2004 skrivs byggnaden av enligt en progressiv avskrivningsplan. Årlig uppräkningsgrad är 2,9 % och motsvarar en avskrivningstid på ca 100 år.

Följande avskrivningar i procent tillämpas:

	2013	2012
Byggnader	0,22 %	0,21 %
Port/säkerhetsdörr	10 %	10 %

Fordringar har efter individuell värdering tagits upp till det belopp som beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna och hyran för hyresrätten höjdes med 5 % den 1 juli.

Not 2 Rörelsens kostnader**Fastighetskostnader**

	2013	2012
Fastighetsskötsel	39 759	74 629
Trappstädning, entreprenad	-	12 750
Snöröjning/sandning	3 170	3 108
Serviceavtal	18 639	15 630
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>61 568</i>	<i>106 117</i>

Reparationer

	2013	2012
Fastighetsförbättringar	127 158	122 719
Hiss	7 128	19 334
<i>Summa reparationer</i>	<i>134 286</i>	<i>142 053</i>

Periodiskt underhåll

	2013	2012
Östra gården och lokalen	842 984	1 022 069
Fasad mot Hvitfeldtsgatan 11	132 093	-
Avloppsspölning	43 000	-
<i>Summa periodiskt underhåll</i>	<i>1 018 077</i>	<i>1 022 069</i>

Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	50 570	53 524
Värme	438 364	433 895
Vatten	74 849	74 243
Sophämtning/renhållning	67 845	79 238
<i>Summa taxebundna kostnader</i>	<i>631 628</i>	<i>640 900</i>

Övriga driftskostnader

	2013	2012
Försäkringar	24 683	22 580
Kabel-TV/bredband	34 855	56 469
<i>Summa övriga driftskostnader</i>	<i>59 538</i>	<i>79 049</i>

Fastighetsavgift

	2013	2012
<i>Fastighetsavgift</i>	<i>50 820</i>	<i>57 330</i>

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2013	2012
Porttelefoner	5 218	6 552
Förvaltningsarvode	21 047	21 049
Revisionsarvode, extern revisor	15 875	28 750
Föreningskostnader	11 725	6 463
Administration	1 315	960
Konsultarvode	17 395	90 849
Bankkostnader	1 556	21 585
<i>Summa övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>	<i>74 131</i>	<i>176 208</i>

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

	2013	2012
Byggnader	129 342	125 696
Portar/säkerhetsdörrar	23 541	23 541
<i>Summa avskrivningar</i>	<i>152 883</i>	<i>149 237</i>

Totalt rörelsens kostnader

	2013	2012
Totalt rörelsens kostnader	2 182 931	2 372 963

Not 3 Byggnader och mark

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	69 547 354	69 547 354
Nyanskaffningar	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>69 547 354</i>	<i>69 547 354</i>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 094 174	-944 937
Årets avskrivningar enligt plan	-152 883	-149 237
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	<i>-1 247 057</i>	<i>-1 094 174</i>
Planenligt restvärde vid årets slut	68 300 297	68 453 180

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 10 024 475 10 024 475

Taxeringsvärdet uppgår enligt 2013 års fastighetstaxering till 65 000 000 kronor, varav 32 000 000 kronor utgör mark.

Handwritten signatures and initials: EK, G, and others.

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2013	2012
Försäkringar	19 721	18 110
Kabel-TV/bredband	7 232	13 162
Förvaltningsarvode	5 168	5 040
Övriga poster	9 856	4 376
<i>Summa förutbetalda kostnader</i>	<i>41 977</i>	<i>40 688</i>

Not 5 Kortfristiga placeringar

	Nominellt värde	Bokfört värde 2013-12-31	Verkligt värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
Handelsbanken Lux Kortrantefond	731 834	731 834	748 880	240 122

Not 6 Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disp. av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	29 536 737			29 536 737
Upplåtelseavgifter	12 243 672			12 243 672
Fond för yttre underhåll	-			-
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>41 780 409</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>41 780 409</i>
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-4 508 438		-1 146 544	-3 361 894
Årets resultat	-562 402	-562 402	1 146 544	-1 146 544
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<i>-5 070 840</i>	<i>-562 402</i>	<i>0</i>	<i>-4 508 438</i>
Summa eget kapital	36 709 569	-562 402	0	37 271 971

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2013	2012
Vid årets början	-	-
Reservering enligt stadgar	165 000	165 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-165 000	-165 000
<i>Vid årets slut</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

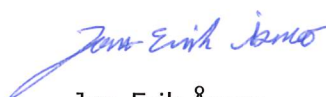
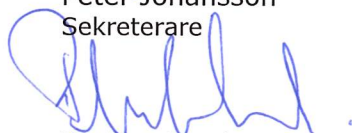
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	Villkorsändringsdag
Stadshypotek	3,78%	9 803 175	9 803 175	2015-10-30
Stadshypotek	2,50%	2 970 000	2 970 000	2014-01-30
Stadshypotek	2,43%	3 244 375	3 244 375	2014-01-02
Stadshypotek	2,23%	1 000 000	1 000 000	2014-03-04
Swedbank hypotek	2,09%	3 244 375	3 244 375	2014-03-28
Swedbank hypotek	2,09%	7 988 750	7 988 750	2014-03-28
Swedbank hypotek	2,26%	4 000 000	4 000 000	2014-02-28
<i>Summa skulder till kreditinstitut</i>		<i>32 250 675</i>	<i>32 250 675</i>	

Varav kortfristig del är 0 kr (0) kr.

Handwritten signatures and initials: EK, 7EA, and others.

Not 9 Upplupna kostnader

	2013	2012
El	4 148	9 503
Värme	54 003	71 469
Sophämtning/renhållning	10 002	14 936
Revisionsarvode, extern revisor	20 000	20 000
Ränta	73 331	81 609
Reparationer	-	121 250
Gårdsprojektet	-	185 441
Övriga kostnader	1 486	1 330
<i>Summa upplupna kostnader</i>	<i>162 970</i>	<i>505 538</i>

Göteborg den 3/4 2014Elin Klingnäs
Styrelsens ordförandeJan-Erik Åsmo
Vice ordförandePeter Johansson
SekreterareMarcus Clason
KassörPer Engstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2014

Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hvitfeldtskatan 7-9, org. nr 716408-8366

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hvitfeldtskatan 7-9 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Hvitfeldtskatan 7-9s finansiella ställning per den 31 december 2013 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 för föreningen.

Upplysning

Utan att det påverkar uttalandena ovan vill jag fästa uppmärksamheten på att nya redovisningsregler gäller för de räkenskapsår som startar från 2014-01-01 eller senare ("K-regelverk") samt att Bokföringsnämnden ("BFN") nyligen har aviserat att man avser att ta ställning till tillämpligheten av progressiva avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar under våren 2014. Dessa förhållanden kan komma att få väsentlig betydelse på föreningens redovisning avseende bland annat avskrivningar, investeringar och underhåll och därmed på föreningens kommande resultat- och balansräkningar.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hvitfeldtskatan 7-9 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 4 april 2014



Göran Johansson
Auktoriserad revisor