

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HVITFELDTSGATAN 7-9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2001-09-06 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
INOM VALLGRAVEN 41:4	2001	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker med Fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 231 kvadratmeter, varav 3 861 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 370 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	13	20	5	1

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Nya Ytterdörrar	2005
Trapphusen ommålade	2005
Renovering av balkonger	2004 - 2005
Fönsterrenovering	2004
Nyinstallation hiss	2004
Omputsning av fasad	2004
Omläggning av tak	2004
Brandsäkring av lägenhetsdörrar	2004
Elstamsbyte	2003
Rörstamsbyte	2002

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 8 överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Enligt lag

Styrelsen

Anneli Kullin	Ledamot
Sofia Hemming	Ledamot
Jan Åke Klasson	Ledamot
Jerker Krabbe	Ledamot
Louise Christofferson	Suppleant
Sofia Levin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Anneli Kullin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har KPMG Bohlins AB.

Valberedning

Valberedning har bestått av Stina Albihn, sammankallande, samt Fredrik Jacobsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2005.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Föreningen har slutfört renoveringen av resterande balkonger under året. Under renoveringen uppdagades det att fukt trängt in genom fogarna i fasaden på vissa ställen. Detta åtgärdades under hösten 2005.
- Nya portar är uppsatta och klara. Det är ännu inte bestämt när föreningen kommer att renovera gården. - Övriga renoveringsarbeten är klara.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

- Inga ytterligare underhållsarbeten är planerade.
- Styrelsen håller på att ta fram en underhållsplan för föreningen.
- Föreningen har beviljats statlig bostadsbyggnadssubvention från och med november 2005. Räntebidraget kommer att motsvara ca 80 kkr årligen.

Föreningens ekonomi

Årets förlust på -586 101 kr beror på att styrelsen beslutet avvakta en justering av årsavgifterna tills dess att sökta räntebidrag blivit fastställda och samtliga renoveringar slutförts. Efter att renoveringarna blivit slutförda under slutet av 2005 har räntebidrag sökts och beviljats med ca 80 kkr årligen. Styrelsen har höjt avgifterna med 15% fr o m 1 april 2006. Några ytterliga avgiftshöjningar är inte planerade, utan styrelsen avvaktar effekterna av möjlig minskning av bl a värmekostnader på grund av bättre isoleringseffekt i samband med de omfattande renoveringarna.

Föreningen har tillgång till ett tomt garageutrymme på ca 300 kvm, vilket styrelsen har planer på att hyra ut. Något beslut på hur detta utrymme ska användas har ännu inte tagits, men styrelsen ser en ekonomisk potential i att utnyttja denna lokal.

Föreningen betalar full fastighetsskatt.

Styrelsen har bundit 3 244 375 på 3år och 3 244 375 på 2 år. Vidare har styrelsen förtidsinlöst ett lån på 4 MSEK med en ränta på 6,01% och bundit detta på 4 år med en halvering av räntan som följd.


Den nya ekonomiska planen är nu utarbetad och färdigställd. Registrering hos Bolagsverket beräknas vara gjord i anslutning till ordinarie stämma för denna årsredovisning.


Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel :

Årets resultat	- 586 101:01
ansamlat underskott före reservering	- 990 316:00
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- <u>85 839:00</u>
	- 1 662 256:01

Styrelsen föreslår att medlen behandlas så,

att i ny räkning överföres  - 1 662 256:01

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, finansieringsanalys samt noter. 

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2005

2004

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	1 740 956	1 541 076
Hyror	105 983	214 827
Övriga rörelseintäkter	11 986	20 136
	1 858 925	1 776 039

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 1

Fastighetskostnader	-115 579	-151 987
Reparationer	-122 308	-42 595
Taxebundna kostnader	-562 874	-619 767
Övriga driftskostnader	-52 904	-44 983
Fastighetsskatt	-136 478	-121 466
Övriga förvaltningskostnader	-104 693	-101 516
Personalkostnader	-57 817	-62 095
Avskrivningar	-104 900	-102 000
	-1 257 553	-1 246 408

RÖRELSERESULTAT

601 372

529 631

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	2 252	12 800
Räntekostnader	-1 189 725	-1 042 149
	-1 187 473	-1 029 349

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-586 101

-499 718

ÅRETS RESULTAT

-586 101

-499 718

BALANSRÄKNING	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 2 68 619 262	36 895 914
Pågående nyanläggning	Not 3 0	28 317 021
Maskiner och inventarier	Not 4 2 000	4 000
	68 621 262	65 216 935
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	68 624 062	65 219 735
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 680	3 036
Övriga fordringar	22 301	24 034
Förutbetalda kostnader	Not 5 39 767	32 829
	64 748	59 899
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	621
SBC klientmedel i SHB	1 662 413	427 589
	1 662 413	428 210
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 727 160	488 109
SUMMA TILLGÅNGAR	70 351 222	65 707 844

GJ

BALANSRÄKNING	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL	Not 6	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	28 792 149	27 750 824
Upplåtelseavgifter	10 214 908	8 840 983
Fond för yttre underhåll	Not 7 <u>288 849</u>	<u>203 010</u>
	39 295 906	36 794 817
Ansamlad förlust		
Ansamlad förlust	-1 076 155	-490 598
Årets resultat	<u>-586 101</u>	<u>-499 718</u>
	-1 662 256	-990 316
SUMMA EGET KAPITAL	37 633 650	35 804 501
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 8 <u>31 477 500</u>	<u>27 977 500</u>
	31 477 500	27 977 500
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	919 745	1 437 850
Skatteskulder	29 767	139 946
Övriga kortfristiga skulder	44 376	71 221
Upplupna kostnader	Not 9 160 145	162 275
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>86 040</u>	<u>114 551</u>
	1 240 073	1 925 843
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	70 351 222	65 707 844
Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar	31 500 000	30 000 000
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	31 500 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

9

FINANSIERINGSANALYS
1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2005	2004
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-586 101	-499 718
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	104 900	102 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-481 201</u>	<u>-397 718</u>
före förändringar av rörelsekapital		
Förändringar kortfristiga fordringar	-4 849	-19 876
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-685 770	-1 406 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter	<u>-690 619</u>	<u>-1 426 169</u>
förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 171 820	-1 823 887
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-3 509 227	-18 569 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-3 509 227</u>	<u>-18 569 470</u>
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	3 500 000	7 952 743
Insatser och upplåtelseavgifter	2 415 250	12 533 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>5 915 250</u>	<u>20 485 783</u>
Årets kassaflöde	1 234 203	92 426
Likvida medel vid årets början	428 210	335 784
Likvida medel vid årets slut	<u>1 662 413</u>	<u>428 210</u>
	1 234 203	92 426

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Från och med 2004 skrivs byggnaden av enligt en progressiv avskrivningsplan. Årlig uppräknig är 2,9 % och motsvarar en avskrivningstid på c:a 100 år. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2005	2004
Byggnader	0,20%	0,20%
Inventarier	20,00%	20,00%

Not 1

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	48 505	47 460
Fastighetsskötsel enl beställn	1 915	10 783
Städning entreprenad	50 926	59 300
Bevakning	8 990	33 474
Gård	1 755	0
Förbrukningsmateriel	3 489	970
	115 579	151 987

Reparationer

Hyseslägenheter	0	12 990
Lås	0	17 027
VVS	2 993	0
Värmeanläggning	962	0
Hiss	6 059	3 826
Utemiljö	9 498	0
Konsult	3 144	1 875
Vattenskada	92 703	0
Övrigt	6 950	6 877
	122 308	42 595

Not 1(fortsättning)	2005	2004
Taxebundna kostnader		
El	31 891	64 157
Värme	404 312	414 246
Vatten	56 859	54 681
Sophämtning	63 956	81 915
Snöröjning	4 749	2 364
Teleortanläggning	1 107	2 404
	562 874	619 767
Övriga driftskostnader		
Försäkring	17 824	18 875
Kabel-TV	35 080	26 108
	52 904	44 983
Fastighetsskatt	136 478	121 466
Övriga förvaltningskostnader		
Inkasso/betalningsföreläggande	1 800	31 628
Befarade förluster	0	-15 899
Revisionsarvode extern revisor	10 875	10 125
Trivselkostnader	4 046	0
Förvaltningsarvode	51 957	51 966
Arvode SBC övrigt	1 438	4 375
Administration	4 666	2 658
Korttidsinventarier	0	4 702
Övriga förvaltningskostnader	16 861	5 111
Konsultarvode	7 825	2 500
Avgift till organisationer	5 225	4 350
	104 693	101 516
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	39 402	39 300
Extra arbete (ombyggnationen)	19 501	52 228
Övriga arvoden	5 969	9 090
Aktiverat ombyggnation	-24 843	-66 326
Sociala kostnader	17 788	27 803
	57 817	62 095
Avskrivningar		
Byggnad	102 900	100 000
Inventarier	2 000	2 000
	104 900	102 000
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 257 553	1 246 408

Not 2	2005	2004
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36 995 914	36 892 279
Nyanskaffningar	0	103 635
Omföring från pågående nyanläggning (se not 3)	31 826 248	
Utgående anskaffningsvärde	68 822 162	36 995 914
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-100 000	0
Årets avskrivningar enligt plan	-102 900	-100 000
Utgående avskrivning enligt plan	-202 900	-100 000
Planenligt restvärde vid årets slut	68 619 262	36 895 914
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 024 475	10 024 475
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 048 000	12 712 000
Taxeringsvärde mark	13 565 000	12 565 000
	28 613 000	25 277 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	26 800 000	23 400 000
Lokaler	1 813 000	1 877 000
	28 613 000	25 277 000
Not 3	2005	2004
PÅGÅENDE NYANLÄGGNING		
Vid årets början	28 317 021	9 851 186
Förändring under året	3 509 227	18 465 835
Omföring till byggnad	-31 826 248	0
Utgående anskaffningsvärde	0	28 317 021
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 000	10 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	10 000	10 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 000	-4 000
Årets avskrivningar enligt plan	-2 000	-2 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 000	-6 000
Redovisat restvärde vid årets slut	2 000	4 000

Not 5

2005

2004

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Elkostnader	16 000	10 000
Kabel TV	10 099	7 102
Bevakning	0	2 459
Fastighetsförsäkring	13 668	13 268
	39 767	32 829

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	28 792 149	1 041 325	0	27 750 824
Upplåtelseavgifter	10 214 908	1 373 925	0	8 840 983
Fond för yttre underhåll (se not 7)	288 849	85 839	0	203 010
Summa bundet eget kapital	39 295 906	2 501 089	0	36 794 817
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 076 155	-85 839	-499 718	-490 598
Årets resultat	-586 101	-586 101	499 718	-499 718
Summa ansamlad förlust	-1 662 256	-671 940	0	-990 316
Summa eget kapital	37 633 650	1 829 149	0	35 804 501

Not 7

2005

2004

Fond för yttre underhåll

Vid årets början	203 010	0
Omföring från avsättningar	0	127 179
Reservering enligt stadgar	85 839	75 831
Vid årets slut	288 849	203 010

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2005-12-31	Belopp 2005-12-31	Belopp 2004-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	-	0	4 000 000	löst
Stadshypotek AB	-	0	1 500 000	löst
Stadshypotek AB	-	0	1 477 500	löst
Stadshypotek AB	-	0	1 000 000	löst
Stadshypotek AB	-	0	500 000	löst
Stadshypotek AB	-	0	6 000 000	löst
Stadshypotek AB	-	0	2 500 000	löst
Stadshypotek AB	-	0	4 000 000	löst
Stadshypotek AB	3,85%	10 000 000	0	2010-03-01
Stadshypotek AB	6,32%	3 000 000	3 000 000	2009-10-30
Stadshypotek AB	3,03%	3 244 375	0	2008-09-30
Stadshypotek AB	2,75%	3 244 375	0	2007-09-30
Stadshypotek AB	6,01%	4 000 000	4 000 000	2006-10-30
Stadshypotek AB	1,80%	6 488 750	0	rörligt
Stadshypotek AB	1,80%	1 500 000	0	rörligt
Summa långfristiga skulder		31 477 500	27 977 500	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005	2004
Vattenkostnader	5 060	4 600
Ränta, skattekontot	0	3 000
Bankavgifter	464	490
Ombyggnation, fastigheten	16 443	17 000
Övriga arvoden, inkl. sociala avgifter	1 210	10 185
Entreprenad städning, 12/05	3 000	0
Räntekostnader	133 968	127 000
	160 145	162 275

Göteborg den 3, 3 2006



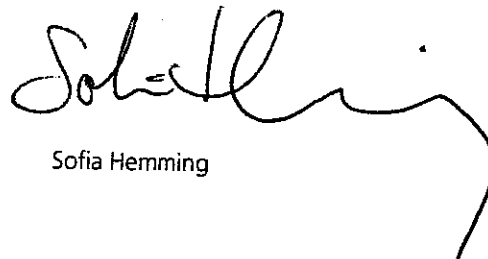
Anneli Kullin



Jan Åke Klasson



Jerker Krabbe



Sofia Hemming

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17, 3 2006

KPMG BOHLINS AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor, KPMG Bohlin AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hvitfeldtskatan 7-9

Org nr 716408-8366

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hvitfeldtskatan 7-9 för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 17/3 2006

KPMG Behlings AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor