

# Årsredovisning 2020

## Brf Hvitfeldtsgatan 7-9

Org nr 716408-8366



[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hvitfeldtskatan 7-9, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtskatan 7-9 registrerades 1984-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2006-04-01.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2020-08-26.

#### Föreningens fastighet

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

Föreningens byggnad består av 1 flerbostadshus med totalt 42 bostadsrätter samt 1 lokal. Den totala boytan är 3 861 kvm och lokalarean är 218 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök  
11 st 2 rum och kök  
20 st 3 rum och kök  
8 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

#### Servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende tunnelledning.

#### Föreningens lokal/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokal löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m <sup>2</sup> /platser	Löptid t o m
Eventföretag	Ja	218	2021-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 9 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Erika Jabler Anne Storm avgår under 2020 Kajsa Andersson Jan-Erik Åsmo Jonas Westerén Ulrika Berggren avgår under 2020 Magnus Insulan
-----------	---

Suppleanter	Louise Temin Jacob Hägg Juha Hilljare
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (9) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Kerstin Ellis Plate  
Simon Wikstrand

### Revisor

Chris Carlsson, Konrev Konsultation & Revision AB

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 651 kr/kvm BOA per år.

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 48 300 kr.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för 2020 uppgår till 1 429 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Byggnaden har värdeår 1959.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under 2020 påbörjades arbetet med att uppdatera föreningens underhållsplan. En undersökning av fasader och fönster genomfördes och åtgärdsplan upprättades. Arbetet med att uppdatera underhållsplanen fortsätter under 2021 och renovering av fönster inleddes under årets varmare månader.

Arbete med bransäkerhet fortsatte under året. Brandvarnare och brandsläckare installerades i alla trapphus och samtliga rökluckor byttes ut. Föreningen har ett avtal med en bransäkerhetsfirma som löpande kontrollerar rökluckor, brandvarnare och brandsläckare.

På stämman och extrastämman 2020 fastslogs en stadgeändring, där våra stadgar anpassades efter lagen som ändrades 2016.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 72 (70) medlemmar. Under året har 6 (2) medlemmar tillträtt samt 4 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (2) överlåtelse. Under året har 2 andrahanduthyrningar beviljats.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 752	2 748	2 739	2 732	2 710
Resultat efter finansiella poster	136	359	170	307	104
Soliditet (%)	56,0	55,9	55,6	55,7	54,0

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 734 670	14 145 739	217 421	-3 957 478	358 986	<b>40 499 338</b>
Disposition av föregående års resultat:			342 732	16 254	-358 986	<b>0</b>
Årets resultat					136 447	<b>136 447</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 734 670</b>	<b>14 145 739</b>	<b>560 153</b>	<b>-3 941 224</b>	<b>136 447</b>	<b>40 635 785</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 941 224
årets vinst	136 447
	<b>-3 804 777</b>

behandlas så att till yttre fond avsättes	342 732
i ny räkning överföres	-4 147 509
	<b>-3 804 777</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 751 536	2 748 300
Övriga rörelseintäkter		156 917	30 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 908 453</b>	<b>2 778 300</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 505 610	-1 177 313
Övriga externa kostnader	4	-114 846	-120 247
Personalkostnader		-72 829	-46 500
Avskrivningar		-685 370	-697 143
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 378 655</b>	<b>-2 041 203</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>529 798</b>	<b>737 097</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 351	-379 177
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-393 351</b>	<b>-378 111</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>136 447</b>	<b>358 986</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>136 447</b>	<b>358 986</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	63 874 303	64 559 673
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 874 303</b>	<b>64 559 673</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 877 103</b>	<b>64 562 473</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	4 834 174	3 851 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	65 090	54 760
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 899 264</b>	<b>3 905 777</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	800 000	800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>800 000</b>	<b>800 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 002 625	3 163 989
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 002 625</b>	<b>3 163 989</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 701 889</b>	<b>7 869 766</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 578 992</b>	<b>72 432 239</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 880 409	43 880 409
Fond för yttre underhåll		560 153	217 421
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 440 562</b>	<b>44 097 830</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 941 224	-3 957 478
Årets resultat		136 447	358 986
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 804 777</b>	<b>-3 598 492</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 635 785</b>	<b>40 499 338</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 803 175	15 250 675
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 803 175</b>	<b>15 250 675</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 447 500	16 000 000
Depotisationsavgifter		42 000	42 000
Leverantörsskulder		97 642	95 361
Skatteskulder		4 272	4 054
Övriga skulder		56 038	32 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	492 580	508 798
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 140 032</b>	<b>16 682 226</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 578 992</b>	<b>72 432 239</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		136 447	358 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		685 370	697 143
Förändring skatteskuld/fordran		218	-9 185
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>822 035</b>	<b>1 046 944</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 457	13 105
Förändring av leverantörsskulder		2 281	-234 569
Förändring av kortfristiga skulder		7 807	16 099 613
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>816 666</b>	<b>16 925 092</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av långfristiga skulder		0	-16 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-16 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>816 666</b>	<b>925 092</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		7 014 112	6 089 020
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>7 830 778</b>	<b>7 014 112</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaden har en avskrivningstid, dvs bedömd livslängd på 100 år.

Under perioden 2004-2013 skrevs byggnaden av enligt en progressiv avskrivningsplan. Fr o m 2014 skrivs byggnaden av med en linjär avskrivningsplan, dvs avskrivningarna är lika stora varje år.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Säkerhetsdörrar	10 år
Ombyggnation lokal	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 511 840	2 511 840
Hyror lokal	239 696	236 460
	<b>2 751 536</b>	<b>2 748 300</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Kostnader i samband med städdagar	534	2 999
Städkostnader	53 021	48 212
Serviceavtal	7 179	0
Hisskostnader	18 157	17 119
Besiktningkostnader	6 081	0
Reparationer	296 023	51 340
Trädgård och utemiljö	8 192	0
Planerat underhåll	309 289	256 918
Fastighetsel	43 999	68 969
Uppvärmning	347 460	351 864
Vatten och avlopp	91 808	77 478
Avfallshantering	96 892	93 224
Försäkringskostnader	35 198	34 772
Kabel-tv	26 342	37 131
Bredband	76 347	0
Förbrukningsinventarier	2 702	59 919
Förbrukningsmaterial	14 259	1 788
Fastighetsavgift	58 052	57 834

Fastighetsskatt	12 440	12 440
Övriga driftskostnader	1 634	5 307
Öresutjämning	1	-1
	<b>1 505 610</b>	<b>1 177 313</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefoni	10 211	9 963
Hemsida	830	964
Porto	2 474	3 268
Föreningsgemensamma kostnader	1 981	5 551
Revisionsarvode	22 894	24 775
Ekonomisk förvaltning	62 538	62 561
Bankkostnader	1 955	1 550
Konsultarvoden	4 720	0
Medlems-/föreningsavgifter	0	10 720
Övriga poster	3 284	894
Upprättande av energideklaration	3 960	0
Öresutjämning	-1	1
	<b>114 846</b>	<b>120 247</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 915 879	59 915 879
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 915 879</b>	<b>59 915 879</b>
Ingående avskrivningar	-5 380 681	-4 683 538
Årets avskrivningar	-685 370	-697 143
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 066 051</b>	<b>-5 380 681</b>
Redovisat värde mark	10 024 475	10 024 475
<b>Utgående värde mark</b>	<b>10 024 475</b>	<b>10 024 475</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 874 303</b>	<b>64 559 673</b>
Taxeringsvärden byggnader	42 244 000	42 244 000
Taxeringsvärden mark	72 000 000	72 000 000
	<b>114 244 000</b>	<b>114 244 000</b>

#### Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 021	834
Avräkningskonto förvaltare	4 828 153	3 850 123
Övriga fordringar	0	60
	<b>4 834 174</b>	<b>3 851 017</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	24 753	26 947
Kabel-TV	8 126	8 020
Ekonomisk förvaltning	16 502	16 057
Hisslarm	3 850	3 736
Bredband	11 859	0
	<b>65 090</b>	<b>54 760</b>

### Not 9 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Korträntefond	800 000	800 000
	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>

Anskaffningsvärde: 800 000 kr.

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 328132	0,96	2021-02-08	3 244 375	3 244 375
Stadshypotek 703513	1,11	2021-01-07	2 970 000	2 970 000
Stadshypotek 327499	1,80	2020-10-30	0	9 803 175
Swedbank Hypotek	1,035	Rörligt	0	4 000 000
Swedbank Hypotek	1,068	Rörligt	0	3 244 375
Swedbank Hypotek	1,068	Rörligt	0	7 988 750
Nordea Hypotek 54856	0,61	2023-10-18	9 803 175	0
Nordea Hypotek 62735	0,64	2021-12-28	15 233 125	0
Kortfristig del			-21 447 500	-16 000 000
			<b>9 803 175</b>	<b>15 250 675</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 21 447 500 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	22 027	33 169
Styrelsearvoden	48 300	46 500
Sociala avgifter	15 176	0
Revision	22 500	22 500
Fastighetsel	3 318	5 177
Fjärrvärme	51 509	50 859
Avfallskostnader	15 066	15 582
Förutbetalda avgifter och hyror	314 684	300 320
Underhåll	0	28 952
Bredband	0	5 739
	<b>492 580</b>	<b>508 798</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000
	<b>31 500 000</b>	<b>31 500 000</b>

Göteborg \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2021

Erika Jabler

Kajsa Andersson

Jan-Erik Åsmo

Jonas Westerén

Magnus Insulan

Min revisionsberättelse har lämnats

Chris Carlsson  
Auktoriserad revisor  
Konrev