

Årsredovisning
för
Brf Hvitfeldtskatan 7-9

716408-8366

Räkenskapsåret

2015

År
B
EK
754

Styrelsen för Brf Hvitfeldtskatan 7-9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är 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 22 januari 2009.

Föreningens fastighet

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

Föreningens byggnad består av 1 flerbostadshus med totalt 41 bostadsrätter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt 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

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

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-09-30.

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende tunnelledning.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande.


Verksamhet	Momspliktig	Yta m ² /platser	Löptid t o m
Eventföretag	Ja	218	2017-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler

4.
JEAK
EK
a

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 7 maj 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Johansson Kenny Rutgersson (avgått okt 2015 pga flytt) Kajsa Andersson Elin Klingnäs Jan-Erik Åsmo <i>Barbro Thoren</i> / 
Suppleant	Louise Temin

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (9) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Jonas Wällberg
Björn Fallström

Revisorer

Vid föreningsstämman valdes Göran Johansson, KPMG till föreningens revisor.

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 646 kr/kvm BOA per år.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 0 kr. Ersättning till föreningens revisorer är taxebundet.

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 2015 uppgår till 1 243 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Byggnaderna har värdeår 1959.

Handwritten notes:
BT
JEK
EK

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen haft en större vattenläcka (brusten rörkoppling på våningen högst upp) i en av trappuppgångarna som drabbade ett antal lägenheter. Skadan har täckts av föreningens försäkring och lägenheterna är återställda. I övrigt har inga större reparations- eller underhållsarbeten genomförts.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	2 494 008	2 497 608
Hyror och övriga intäkter	202 769	68 951
Kostnader exkl. avskrivningar	<u>-1 446 737</u>	<u>-2 240 040</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 250 040	326 519
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-194 976	713 399
Årets amorteringar	0	-1 000 000
Nya lån	0	0
Nya medlemsinsatser	0	0
Aktiverade investeringar	<u>-0</u>	<u>-0</u>
Förändring av likvida medel	1 055 064	39 918
Likvida medel vid årets början	385 677	345 759
Likvida medel vid årets slut	1 440 741	385 677

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 73 (69) medlemmar. Under året har 8 medlemmar tillträtt samt 4 medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014
Nettoomsättning	2 696	2 542
Resultat efter finansiella poster	560	189
Soliditet (%)	54,1	53,7

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.

LOP
BT I/K
7EA EK

Brf Hvitfeldtsgatan 7-9
Org.nr 716408-8366

4 (12)

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 077 195
årets vinst	560 430
	-4 516 765

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	195 000
i ny räkning överföres	-4 711 765
	-4 516 765

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

U. J
35 ↓ kor
7EA EK

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 696 472	2 542 472
Övriga rörelseintäkter		12	108
Summa rörelseintäkter		2 696 484	2 542 580
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-779 802	-772 246
Övriga externa kostnader	4	-101 520	-128 570
Avskrivningar		-669 611	-669 612
Summa rörelsekostnader		-1 550 933	-1 570 428
Rörelseresultat		1 145 551	972 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		294	23 979
Räntekostnader och liknande resultatposter		-585 415	-807 486
Summa finansiella poster		-585 121	-783 507
Resultat efter finansiella poster		560 430	188 645
Årets resultat		560 430	188 645

LT. Ø
705 J KA
JEA EK

Brf Hvitfeldtskatan 7-9
Org.nr 716408-8366

6 (12)

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Balansräkning	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	66 961 074	67 630 685
Summa materiella anläggningstillgångar		66 961 074	67 630 685
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		66 963 874	67 633 485
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	37 478
Övriga fordringar	7	361 135	220 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	54 439	42 659
Summa kortfristiga fordringar		415 574	301 106
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	800 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	600 000
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		1 084 106	164 708
Summa kassa och bank		1 084 106	164 708
Summa omsättningstillgångar		2 299 680	1 065 814
SUMMA TILLGÅNGAR		69 263 554	68 699 299

LN-Ø
BT J KA
JEA EK

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Balansräkning	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 780 409	41 780 409
Fond för yttre underhåll		195 000	0
Summa bundet eget kapital		41 975 409	41 780 409
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 077 195	-5 070 840
Årets resultat		560 430	188 645
Summa fritt eget kapital		-4 516 765	-4 882 195
Summa eget kapital		37 458 644	36 898 214
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	31 250 675	31 250 675
Summa långfristiga skulder		31 250 675	31 250 675
Kortfristiga skulder			
Depositionsavgifter		42 000	42 000
Leverantörsskulder		80 580	73 761
Skatteskulder		4 345	4 265
Övriga skulder		24 659	7 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	402 651	423 005
Summa kortfristiga skulder		554 235	550 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 263 554	68 699 299
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		31 500 000	31 500 000
Summa ställda säkerheter		31 500 000	31 500 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

LT
JEA
EK

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar* (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

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	2 494 008	2 497 608
Hyror bostäder	30 864	30 864
Hyror lokaler	171 600	14 000
	2 696 472	2 542 472

LT. Ø
m \$ m
JEA EK

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	17 304	34 843
Trädgårdsskötsel	438	0
Serviceavtal	15 547	11 236
Snöröjning/sandning	3 258	3 224
Hisskostnader	12 952	17 012
Portar	4 538	5 234
Reparationer	65 061	65 282
Hissreparationer	2 434	1 833
Planerat underhåll	11 944	0
El	41 682	44 633
Värme	380 505	384 946
Vatten och avlopp	87 205	81 979
Avfallshantering	69 692	66 177
Försäkringskostnader	29 331	26 919
Kabel-tv	29 268	28 928
Förbrukningsinventarier	6 793	0
Förbrukningsmaterial	1 851	0
	779 803	772 246

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsavgift	52 206	51 114
Porto	2 044	0
Revisionsarvode	16 335	16 125
Ekonomisk förvaltning	16 988	23 237
Konsultarvoden	0	24 370
Bankkostnader	2 750	1 550
Medlemsavgifter	5 200	0
Övriga poster	5 998	12 174
	101 521	128 570

Övriga poster avser annonsering, kontorsmaterial, datorkommunikation och övriga mindre kostnader

U. Ø
75 J W
JEA EK

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 522 879	59 522 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 522 879	59 522 879
Ingående avskrivningar	-1 916 669	-1 247 057
Årets avskrivningar	-669 611	-669 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 586 280	-1 916 669
Redovisat värde mark	10 024 475	10 024 475
Utgående värde mark	10 024 475	10 024 475
Utgående redovisat värde	66 961 074	67 630 685
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	32 000 000
	65 000 000	65 000 000

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Insats bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	4 500	0
Avräkningskonto förvaltare	356 635	220 969
	361 135	220 969

LT 9
RT 10
TEA EK

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	23 212	21 593
Kabel-TV/Bredband	7 482	7 317
Ekonomisk förvaltning	15 103	5 168
Övriga poster	8 642	8 581
	54 439	42 659

Not 9 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Lux korträntefond	800 000	800 042
	800 000	800 042

Not 10 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken	1 084 106	164 708
	1 084 106	164 708

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 536 737	12 243 672	0	-5 070 840	188 645
Disposition av föregående års resultat:			195 000	-6 355	-188 645
Årets resultat					560 430
Belopp vid årets utgång	29 536 737	12 243 672	195 000	-5 077 195	560 430

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,25	2016-02-01	3 244 375	3 244 375
Stadshypotek	1,25	2016-01-04	2 970 000	2 970 000
Stadshypotek	1,80	2020-10-30	9 803 175	9 803 175
Swedbank hypotek	0,86	2016-02-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank hypotek	0,88	2016-03-28	3 244 375	3 244 375
Swedbank hypotek	0,88	2016-03-28	7 988 750	7 988 750
			31 250 675	31 250 675

4. 9
95 9 14
TEA EK

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	49 704	57 575
Förutbetalda avgifter och hyror	258 865	252 706
Upplupen el	3 813	4 609
Upplupen värme	50 673	58 473
Upplupen sophämtning	11 471	15 677
Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
Övriga kostnader	8 126	13 965
	402 652	423 005

Göteborg 2016-05-09



Peter Johansson
Ledamot



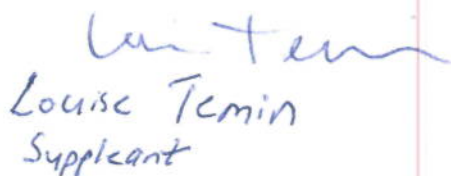
Kajsa Andersson
Ledamot



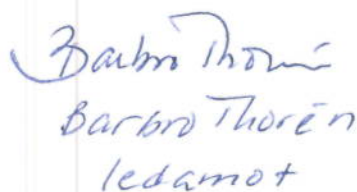
Elin Klingnäs
Ledamot



Jan-Erik Åsmo
Ledamot



Louise Temin
Suppleant



Barbro Thoren
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats *2016-05-11*



Göran Johansson
Revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtskatan 7-9 för år 2015.

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 och god revisionsbedömning 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 revisionsbedömning 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 Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtskatan 7-9s finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

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 Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtskatan 7-9 för år 2015.

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 revisionsbedömning 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 11/5 2016



Göran Johansson
Auktoriserad revisor