

BRF HVITFELDTSGATAN 7-9, 716408-8366

Årsredovisning 2011

Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtsgatan 7-9

Organisationsnummer: 716408-8366

2011-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2011

SP

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

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning: INOM VALLGRAVEN 41:4
Förvärv: 2001
Kommun: Göteborg

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 totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3861 kvadratmeter, varav 3643 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 218 kvadratmeter utgör lagerlokal.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning: 3 st 1 rok, 11 st 2 rok, 20 st 3 rok, 8 st 4 rok.

I lokalen bedrivs lagerverksamhet.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Patrik Malvenius	Ordförande
Karin Ertman	Sekreterare
Anna Kleiberg	Kassör
Oliver Grebelius	Ledamot
Robert Kilebrant	Ledamot
Peter Svensson	Suppleant
Ellin Pernbro	Suppleant

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:
Göran Johansson KPMG

Valberedning: Susanna Svensson och John Davidsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Patrik Malvenius, Karin Ertman, Anna Kleiberg. Oliver Grebellus har redan avgått på grund av flytt från bostadsrättsföreningen och Robert Kilebrant kommer under att avgå under 2012 på grund av flytt.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har delats av UBC (avgifter och lägenhetsförteckning) och bostadsrättsföreningen (löpande bokföring och bokslut). Fastighetsförvaltningen har skötts av Proservice.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 23 mars år 2011.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 41 st. Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtit under året. Under året har styrelsen beviljat två andrahandsuthyrning. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasaden mot västra gården har åtgärdats genom omfogning av ca 90 % av fasaden, och ommurning där behov funnits. Fönsterbleck har bytts under samtliga fönster. Föreningen har bytt försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Trygg Hansa. Som framgår av resultaträkningen gör föreningen en stor förlust det aktuella räkenskapsåret. Detta beror till största delen på fasadrenoveringen av västra gården, vilket är ett medvetet periodiskt underhåll.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har sagt upp sin lokal hyresgäst på grund av planerat renoveringsarbete av östra gården under 2012.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Renoveringen av västra fasaden har bekostats med hjälp av föreningens likvida medel. Styrelsen kommer att besluta om en avgiftshöjning 2012 på upp till 8 % för att kunna finansiera framtida underhåll enligt underhållsplanen. Storleken på höjningen kommer att bero på vilka insatser medlemmarna är beredda att göra i fastighetens löpande skötsel.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2025. Total renoveringskostnad över 15 år uppskattas till 3,8 miljoner kronor efter det att renoveringen av västra gården genomförts och kostnadsförts under räkenskapsåret 2011. Renoveringen av ytbeklädnad och tätskikt på östra gården som planeras genomföras under 2012 ingår inte i underhållsplanen.

Genomförd åtgärd	År
Omfogning av västra fasaden	2011
Renovering av mur mot gatan	2008-2008
Nya ytterdörrar	2005-2005
Ommålning av trapphusen	2005-2005
Fönsterrenovering	2004
Brandsäkring av lägenhetsdörrar	2004
Nyinstallation hiss	2004-2004
Renovering av balkonger	2004-2005
Omläggning av tak	2004
Omputsning av fasad	2004
Elstambyte	2003
Rörstambyte	2002

Planerad åtgärd	
Tätskikt & ytbeklädnad östra gården	2012
Omfogning fasad Hvitfeldtskatan	2013
Omputsning/ommålning del av fasad	2013
Ommålning gårdstrapphus	2013
Ommålning fönster, glaspartier och smidesräcken	2014
Ny plåtbeklädnad, nya stuprör	2015

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-1 749 431
Ansamlad förlust före reservering yttre fond	-2 309 788
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>862 325</u>
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<i>-3 361 894</i>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning samt att hela fonden för yttre underhåll ianspråktagas.

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



Resultaträkning

		2011-01-01	2010-01-01
	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	2 343 528	2 339 430
Övriga rörelseintäkter			20 534
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 343 528	2 359 964
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-89 827	-116 084
Reparationer		-69 864	-176 073
Periodiskt underhåll		-1 820 914	-57 956
Taxebundna kostnader		-627 712	-689 082
Övriga driftskostnader		-72 655	-70 305
Fastighetsskatt		-54 684	-53 634
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-182 645	-305 855
Avskrivningar		-145 695	-142 252
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-3 063 996	-1 611 241
RÖRELSERESULTAT		-720 468	748 723
<i>Finansiella poster</i>			
Reallsationsvinst		30 122	
Ränteintäkter		1 774	5 739
Räntekostnader		-1 060 860	-596 069
Räntebidrag			9 482
Årets resultat		-1 749 431	167 875

g

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	68 602 417	68 748 112
Maskiner och inventarier	4	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		68 602 417	68 748 112
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		68 605 217	68 750 912
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 792	22 022
Skattefordringar		98 711	99 761
Skattekonto		116 674	
Övriga fordringar		0	5 885
Förutbetalda kostnader	5	37 972	29 360
Upplupna räntebidrag		0	961
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		288 149	157 989
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	6	240 122	2 030 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		240 122	2 030 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		816 854	0
UBC klientmedel		191 502	0
SBC klientmedel i SHB		0	784 036
<i>Summa kassa och bank</i>		1 008 356	784 036
Summa omsättningstillgångar		1 536 627	2 972 025
SUMMA TILLGÅNGAR		70 141 844	71 722 937

9

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser	7	29 536 737	29 536 737
Upplåtelseavgifter		12 243 672	12 243 672
Fond för yttre underhåll	8	0	697 325
<i>Summa bundet eget kapital</i>		41 780 409	42 477 734
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-1 612 463	-2 477 663
Årets resultat		-1 749 431	167 875
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 361 894	-2 309 788
Summa eget kapital		38 418 515	40 167 946
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	31 250 675	31 280 675
Summa långfristiga skulder		31 250 675	31 280 675
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	30 000	0
Leverantörsskulder		86 492	83 089
Övriga kortfristiga skulder		1 909	5 809
Upplupna kostnader	10	180 655	172 870
Förutbetalda avgifter och hyror		173 598	12 548
Summa kortfristiga skulder		472 654	274 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 141 844	71 722 937
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		31 500 000	31 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

9

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i 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:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Byggnader	0,21%	0,2%
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

	2011	2010
Årsavgifter	2 262 132	2 258 034
Hyror lokaler	81 396	81 396
<i>Summa nettoomsättning</i>	<i>2 343 528</i>	<i>2 339 430</i>

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel, entreprenad	48 300	
Fastighetsskötsel enl beställning	3 448	18 326
Snöröjning/sandning	3 271	2 187
Trappstädning, entreprenad	19 656	79 689
Gemensamma utrymmen	0	3 868
Gård	0	2 812
Serviceavtal	15 151	8 431
Förbrukningsmaterial	0	771
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>89 826</i>	<i>116 084</i>

Reparationer

	2011	2010
Fastighet förbättringar	32 000	3 750
Källare	0	2 006
Entré trapphus	0	83 586
Lås	1 942	50 524
VVS	0	7 024
Värmeanläggning/undercentral	0	4 985
Elinstallationer	0	3 996
Hiss	35 922	20 202
<i>Summa reparationer</i>	<i>69 864</i>	<i>176 073</i>

Periodiskt underhåll

	2011	2010
Fasad	1 820 914	57 956
<i>Summa periodiskt underhåll</i>	<i>1 820 914</i>	<i>57 956</i>

Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	54 558	63 805
Värme	412 556	471 392
Vatten	75 867	61 454
Sophämtning/renhållning	84 731	92 431
<i>Summa taxebundna kostnader</i>	<i>627 712</i>	<i>689 082</i>

Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkring	22 470	22 658
Kabel-TV	50 185	47 647
<i>Summa övriga driftskostnader</i>	<i>72 655</i>	<i>70 305</i>

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	2011	2010
Fastighetsskatt	54 684	53 634
<i>Summa fastighetsskatt</i>	<i>54 684</i>	<i>53 634</i>

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Tele- och datakommunikation	10 665	4 853
Hysesförluster	0	14 508
Revisionsarvode extern revisor	15 125	6 500
Föreningskostnader	6 642	6 376
Förvaltningsarvoden	32 583	55 594
Förvaltningsarvoden övriga	2 524	5 501
Administration	5 281	1 695
Konsultarvode	109 476	205 818
Föreningsavgifter	350	360
Medlemsavgift SBC	0	4 650
<i>Summa övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>	<i>182 646</i>	<i>305 855</i>

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	122 154	118 711
Förbättringar	23 541	23 541
<i>Summa avskrivningar</i>	<i>145 695</i>	<i>142 252</i>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

	2011	2010
Totalt rörelsens kostnader	3 063 996	1 611 241

g

Not 3 Byggnader och mark

	2011	2010
Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	69 547 354	69 547 354
Nyanskaffningar	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	69 547 354	69 547 354
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-799 242	-656 990
Årets avskrivningar enligt plan	-145 695	-142 252
<i>Utgående avskrivning enligt plan</i>	-944 937	-799 242
Planenligt restvärde vid årets slut	68 602 417	68 748 112
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 024 475	10 024 475

Not 4 Maskiner och inventarier

	2011	2010
Maskiner och inventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 000	10 000
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	10 000	10 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-10 000	-10 000
<i>Utgående avskrivning enligt plan</i>	-10 000	-10 000
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0



Not 5 Förutbetalda kostnader

	2011	2010
Försäkringar	16 543	16 955
Kabel-TV	12 783	12 405
Förvaltningsarvorde	4 844	0
Serviceavtal	3 802	0
<i>Summa förutbetalda kostnader</i>	<i>37 972</i>	<i>29 360</i>

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Nominellt värde	Bokfört värde 2011-12-31	Verkligt värde 2011-12-31	Bokfört värde 2010-12-31
Handelsbanken Lux korträntefond	240 122	240 122	246 283	2 030 000
Sverige				

Not 7 Eget kapital

	årets utgång	under året	års resultat	årets ingång
Bundet Eget Kapital				
Inbetalda Insatser	29 536 737			29 536 737
Upplåtelseavgifter	12 328 720			12 328 720
Ack. Kostnad för nyupplåtelse	-85 048			-85 048
Fond för yttre underhåll enl. not nedan	0	-697 325		697 325
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>41 780 409</i>	<i>-697 325</i>	<i>0</i>	<i>42 477 734</i>
Fritt Eget Kapital				
Ansamlad förlust	-1 612 463	697 325	167 875	-2 477 663
Årets resultat	-1 749 431	-1 749 431	-167 875	167 875
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<i>-3 361 894</i>	<i>-1 052 106</i>	<i>0</i>	<i>-2 309 788</i>
Summa Eget Kapital	38 418 515	-1 749 431	0	40 167 946

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2011	2010
Vid årets början	697 325	774 288
Reservering enligt stadgar	165 000	165 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-862 325	-241 963
<i>Vid årets slut</i>	<i>0</i>	<i>697 325</i>

g

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkorsändringsdag
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
Stadshypotek	3,78%	9 803 175	9 803 175	2015-10-30
Stadshypotek	2,98%	3 000 000	3 000 000	2012-10-30
Stadshypotek	4,04%	3 244 375	3 244 375	Rörligt
Stadshypotek	-	0	4 000 000	-
Swedbank hypotek	3,70%	3 244 375	3 244 375	Rörligt
Swedbank hypotek	3,70%	7 988 750	7 988 750	Rörligt
Swedbank hypotek	3,59%	4 000 000	0	Rörligt
<i>Summa skulder till kreditinstitut</i>		<i>31 280 675</i>	<i>31 280 675</i>	

Varav kortfristig del är 30 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader

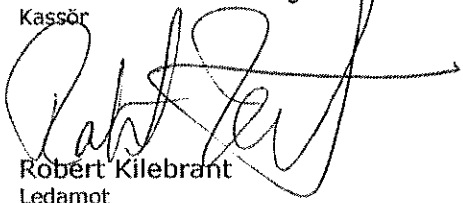
	2011	2010
El	3 266	8 037
Värme	52 264	79 167
Sophämtning	13 261	18 856
Extern revisor	12 000	12 000
Fastighetsskötsel och städning	7 178	0
Ränta	60 686	54 810
Reparationer	32 000	0
<i>Summa upplupna kostnader</i>	<i>180 655</i>	<i>172 870</i>

Göteborg den 9/4 2012


Patrik Malvenius
Styrelsens ordförande


Karin Ertman
Sekreterare


Anna Nilsson Kleiberg
Kassör


Robert Kilebrant
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 0/4 2012


Göran Johansson
Auktoriserad revisor