

Årsredovisning 2019



Brf Hvitfeldtsgatan 7-9

Org nr 716408-8366



fastum

www.fastum.se | 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 2019. 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 7 september 2016.

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

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

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-09-30.

Servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende tunnelledning.

Föreningens lokal/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokal löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m ² /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 10 juni 2019 haft följande sammansättning:

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

Suppleant	Louise Temin Jacob Hägg
-----------	----------------------------

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

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Kerstin Ellis Plate
Simon Wikstrand

Revisorer

Vid föreningsstämman valdes 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 651 kr/kvm BOA per år.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 46 500 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 2019 uppgår till 1 377 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Byggnaden har värdeår 1959.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med 2019-12-01 ingår TV och bredband via Bahnhof i månadsavgiften, föreningen har tecknat avtal som ersätter befintliga avtal med ComHem och Telia.

Föreningens tre hissar renoverades våren 2019, ny belysning och uppfräschning av ytskikt.

En finanspolicy antogs under 2019, syftet är (citat från policyn): ”*Finanspolicyn syftar till att ange ramar och riktlinjer för hantering och beslut gällande föreningens finansiella verksamhet såsom förvaltning av likviditet, kredit/lånehantering, kapitalförsörjning och därtill relaterade risker.*” Den antogs vid två påföljande föreningsstämmor och gällande tillsvidare.

En underhållsspolning av alla avloppsrör genomfördes våren 2019, garantitid på detta är 5 år.

Belysningen i trapphusen 7B & C byttes ut under vintern 19/20, resterande gemensamma belysning i utrymmen byts under våren 2020. Nya armaturerna har batteriback-up så att vi har full belysning även i händelse av brand eller elavbrott.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 70 (70) medlemmar. Under året har 2 (14) medlemmar tillträtt samt 2 (14) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (8) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 748	2 739	2 732	2 710	2 696
Resultat efter finansiella poster	359	170	307	104	560
Soliditet (%)	55,9	55,6	55,7	54,0	54,1

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	355 841	-4 266 321	170 423	40 140 352
Disposition av föregående års resultat:			-138 420	308 843	-170 423	0
Årets resultat					358 986	358 986
Belopp vid årets utgång	29 734 670	14 145 739	217 421	-3 957 478	358 986	40 499 338

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 957 478
årets vinst	358 986
	-3 598 492

behandlas så att till yttre fond avsättes	342 732
i ny räkning överföres	-3 941 224
	-3 598 492

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 748 300	2 739 382
Övriga rörelseintäkter		30 000	71
Summa rörelseintäkter		2 778 300	2 739 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 177 313	-1 406 123
Övriga externa kostnader	4	-120 247	-99 156
Personalkostnader		-46 500	0
Avskrivningar	5	-697 143	-708 911
Summa rörelsekostnader		-2 041 203	-2 214 190
Rörelseresultat		737 097	525 263
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 066	-1 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 177	-353 774
Summa finansiella poster		-378 111	-354 840
Resultat efter finansiella poster		358 986	170 423
Årets resultat		358 986	170 423

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	64 559 673	65 256 816
Summa materiella anläggningstillgångar		64 559 673	65 256 816
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		64 562 473	65 259 616
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	3 851 017	2 931 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	54 760	58 066
Summa kortfristiga fordringar		3 905 777	2 989 381
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	800 000	798 934
Summa kortfristiga placeringar		800 000	798 934
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 163 989	3 169 462
Summa kassa och bank		3 163 989	3 169 462
Summa omsättningstillgångar		7 869 766	6 957 777
SUMMA TILLGÅNGAR		72 432 239	72 217 393

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 880 409	43 880 409
Fond för yttre underhåll		217 421	355 841
Summa bundet eget kapital		44 097 830	44 236 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 957 478	-4 266 321
Årets resultat		358 986	170 423
Summa fritt eget kapital		-3 598 492	-4 095 898
Summa eget kapital		40 499 338	40 140 352
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 250 675	31 250 675
Summa långfristiga skulder		15 250 675	31 250 675
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 000 000	0
Depotisationsavgifter		42 000	42 000
Leverantörsskulder		95 361	329 930
Skatteskulder		4 054	13 239
Övriga skulder		32 013	44 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	508 798	396 756
Summa kortfristiga skulder		16 682 226	826 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 432 239	72 217 393

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		358 986	170 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		697 143	708 911
Förändring skatteskuld/fordran		-9 185	-12 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 046 944	867 099
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		0	5 339
Förändring av kortfristiga fordringar		13 105	-697
Förändring av leverantörsskulder		-234 569	188 741
Förändring av kortfristiga skulder		99 613	71 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten		925 092	1 131 946
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristiga skulder		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		925 092	1 131 946
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		6 089 020	4 957 074
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		7 014 112	6 089 020

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

	2019	2018
Årsavgifter	2 511 840	2 507 382
Hyror lokal	236 460	232 000
	2 748 300	2 739 382

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Kostnader i samband med städdagar	2 999	2 003
Städkostnader	48 212	20 860
Hisskostnader	17 119	17 671
Portar	0	9 369
Reparationer	51 340	175 740
Planerat underhåll	256 918	417 555
Fastighetsel	68 969	56 632
Uppvärmning	351 864	413 039
Vatten och avlopp	77 478	67 205
Avfallshantering	93 224	89 416
Försäkringskostnader	34 772	34 259
Kabel-tv	37 131	30 875
Förbrukningsinventarier	59 919	0
Förbrukningsmaterial	1 788	4 893
Fastighetsavgift	57 834	56 154
Fastighetsskatt	12 440	10 450
Övriga driftskostnader	5 307	0
Öresutjämning	-1	2
	1 177 313	1 406 123

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Telefoni	9 963	0
Hemsida	964	0
Porto	3 268	2 723
Föreningsgemensamma kostnader	5 551	1 550
Revisionsarvode	24 775	25 416
Ekonomisk förvaltning	62 561	57 667
Bankkostnader	1 550	1 340
Medlems-/föreningsavgifter	10 720	5 200
Övriga poster	894	5 260
Öresutjämning	1	0
	120 247	99 156

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	59 915 879	59 915 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 915 879	59 915 879
Ingående avskrivningar	-4 683 538	-3 974 627
Årets avskrivningar	-697 143	-708 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 380 681	-4 683 538
Redovisat värde mark	10 024 475	10 024 475
Utgående värde mark	10 024 475	10 024 475
Utgående redovisat värde	64 559 673	65 256 816
Taxeringsvärden byggnader	42 244 000	37 045 000
Taxeringsvärden mark	72 000 000	56 000 000
	114 244 000	93 045 000

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	834	11 698
Avräkningskonto förvaltare	3 850 123	2 919 557
Övriga fordringar	60	60
	3 851 017	2 931 315

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	26 947	25 790
Kabel-TV	8 020	7 905
Ekonomisk förvaltning	16 057	15 469
Övriga poster	3 736	8 902
	54 760	58 066

Not 9 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Korträntefond	800 000	800 000
	800 000	800 000

Anskaffningsvärde: 800 000 kr. Återföring av tidigare uppskrivning har gjorts med 1066 kr.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,16	2020-01-07	3 244 375	3 244 375
Stadshypotek	1,16	2020-02-06	2 970 000	2 970 000
Stadshypotek	1,80	2020-10-30	9 803 175	9 803 175
Swedbank Hypotek	1,035	Rörligt	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	1,068	Rörligt	3 244 375	3 244 375
Swedbank Hypotek	1,068	Rörligt	7 988 750	7 988 750
Kortfristig del			-16 017 550	0
			15 233 125	31 250 675

Föreningen skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt under 2020, klassificeras som kortfristiga i balansräkningen. Lånen är i sig av långfristig karaktär. Lånen kommer att förlängas vid förfallotidpunkten.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	33 169	28 779
Styrelsearvoden	46 500	0
Revision	22 500	20 000
Fastighetsel	5 177	6 849
Fjärrvärme	50 859	57 512
Avfallskostnader	15 582	14 439
Vatten och avlopp	0	6 715
Förutbetalda avgifter och hyror	300 320	262 462
Underhåll	28 952	0
Bredband	5 739	0
	508 798	396 756

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000
	31 500 000	31 500 000

Göteborg ____/____ 2020

Anne Storm

DocuSigned by:

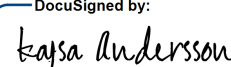
6C05267B0BB9476...

Erika Jabler

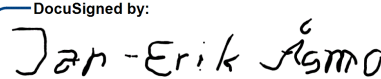
DocuSigned by:

4BD1AC5BEBC44DE...

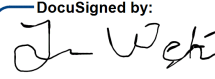
Kajsa Andersson

DocuSigned by:

3C3EF6A555AD483...

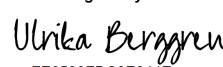
Jan-Erik Åsmo

DocuSigned by:

0209CF24346A484...

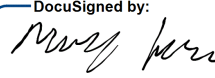
Jonas Westerén

DocuSigned by:

276575EC03384A2...

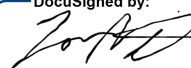
Ulrika Berggren

DocuSigned by:

FE6530FDC0E044E...

Magnus Insulan

DocuSigned by:

037351982529478...

Min revisionsberättelse har lämnats

DocuSigned by:

1644ADD5F540456...

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB