

BRF HVITFELDTSGATAN 7-9, 716408-8366

Årsredovisning 2012

Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtsgatan 7-9

9/10
EK UJEA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2012.

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 Hvitfeldtsgatan 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, Göteborgs kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2001.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

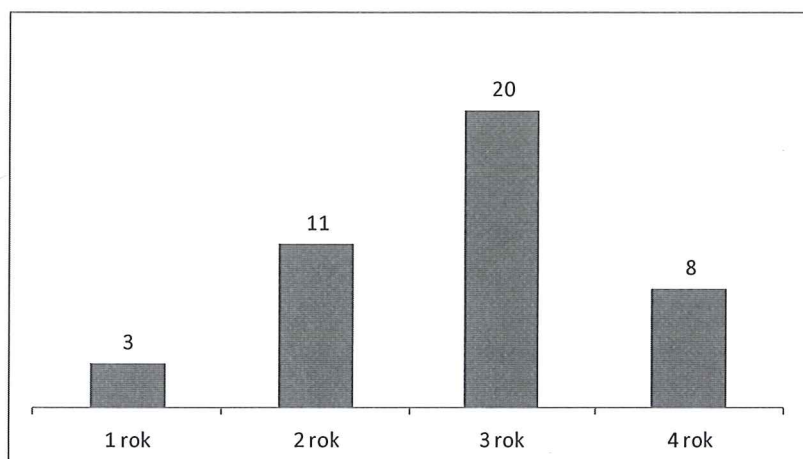
Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1959. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 861 kvadratmeter, varav 3 643 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:



Lokalen är anpassad för lagerverksamhet. Den har under året varit vakant och har genomgått en omfattande renovering.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning: *[Handwritten signature]*

[Handwritten signatures: EK, BE, and others]

Elin Klingnäs	Ordförande fr.o.m. november, ledamot t.o.m. oktober
Patrik Malvenius	Ledamot fr.o.m. november, ordförande t.o.m. oktober
Karin Ertman	Sekreterare
Marcus Clason	Kassör fr.o.m. november, suppleant t.o.m. oktober
Anna Kleiberg	Kassör t.o.m. oktober
Peter Svensson	Ledamot
Jan-Erik Åsmo	Suppleant

Valberedning: Kerstin Ellis Plate och Andreas Johansson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Marcus Clason och Jan-Erik Åsmo. Anna Kleiberg (under 2012), samt Patrik Malvenius och Peter Svensson (under 2013), har avgått på grund av flytt från bostadsrättsföreningen.

Under räkenskapsåret har Göran Johansson, KPMG varit revisor.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har delats av UBC (avgifter och lägenhetsförteckning) och bostadsrättsföreningen (löpande bokföring och bokslut). Fastighetsförvaltningen har till och med augusti 2012 skötts av Proservice. Därefter sköter föreningen fastighetsförvaltningen i egen regi.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 17 april 2012.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen uppgår till 41 stycken. Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året. Under året har styrelsen beviljat två andrahandsuthyrningar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har renovering av ytbeklädnad och tätskikt på östra gården samt renovering av fastighetens lokal påbörjats och var per 31 december färdigställda till ungefär hälften. Föreningen har övertagit fastighetsförvaltning och trappstädning i egen regi. Fiberoptik har installerats i fastigheten och varje lägenhet har utrustats med ett uttag. Ett förslag om en gemensam upphandling av leverantör av bredband-, TV- och telefonitjänster kommer att föreläggas föreningsstämman.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har tecknat avtal med ny hyresgäst för lokalen. Renoveringen av östra gården och lokalen har avslutats.

Föreningens ekonomi

Som framgår av resultaträkningen gör föreningen en stor förlust 2012. Det beror till största delen på den inledda renoveringen av östra gården och lokalen, som beräknas färdigställas under första kvartalet 2013. Resultatet för 2013 beräknas att belastas med cirka 1 miljon kronor i kostnader för renoveringen. Renoveringsarbetena har delvis finansierats genom upptagande av nya lån.

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 september. Syftet med höjningen är att anpassa avgifterna till de åtgärder som krävs enligt underhållsplanen de närmaste åren. Med största sannolikhet kommer nya lån att krävas för de åtgärder som är planerade under perioden 2013 – 2015. Därefter kommer dock samtliga större åtgärder enligt underhållsplanen att vara genomförda.

g

KE
EK
ALL
JEN

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2025. Total återstående renoveringskostnad uppskattas till 4,4 miljoner kronor för perioden 2013 – 2025. Renoveringen av östra gården och lokalen ingår inte i underhållsplanen.

Genomförda åtgärder	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

Planerade åtgärder	År
Tätskikt & ytbeklädnad östra gården	2012-2013
Omputsning/ommalning del av fasad	2013
Omfogning fasad Hvitfeldtskatan	2014
Ommålning gårdstrapphus	2014
Ommålning fönster, glaspartier och smidesräcken	2015
Ny plåtbeklädnad, nya stuprör	2015

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-1 146 544
Ansamlad förlust före reservering yttre fond	-3 361 894
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	165 000
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-4 508 438</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning.

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

KE
EK
JEA

Resultaträkning

		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	2 322 638	2 343 528
Övriga rörelseintäkter		-	-
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 322 638	2 343 528
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	2	-106 117	-89 827
Reparationer		-142 053	-69 864
Periodiskt underhåll		-1 022 069	-1 820 914
Taxebundna kostnader		-640 900	-627 712
Övriga driftskostnader		-79 049	-72 655
Fastighetsavgift		-57 330	-54 684
Övriga förvaltnings-och rörelsekostnader		-176 208	-182 645
Avskrivningar		-149 237	-145 695
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-2 372 963	-3 063 996
Rörelseresultat		-50 325	-720 468
<i>Finansiella poster</i>			
Realisationsvinst		-	30 122
Ränteintäkter		944	1 774
Räntekostnader		-1 097 163	-1 060 860
<i>Summa finansiella poster</i>		-1 096 219	-1 028 964
Årets resultat		-1 146 544	-1 749 431

9

KE
dll
EIK
JEA

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	68 453 180	68 602 417
Maskiner och inventarier	4	-	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>68 453 180</i>	<i>68 602 417</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		68 455 980	68 605 217
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		89 545	34 792
Skattefordringar		-	98 711
Skattekonto		114	116 674
Övriga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader	5	40 688	37 972
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>130 347</i>	<i>288 149</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	6	<i>240 122</i>	<i>240 122</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 996 421	816 854
UBC klientmedel		116 781	191 502
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 113 202</i>	<i>1 008 356</i>
Summa omsättningstillgångar		2 483 671	1 536 627
SUMMA TILLGÅNGAR		70 939 651	70 141 844

KE
 ULL
 ER JFA

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
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	-	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>41 780 409</i>	<i>41 780 409</i>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-3 361 894	-1 612 463
Årets resultat		-1 146 544	-1 749 431
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<i>-4 508 438</i>	<i>-3 361 894</i>
Summa eget kapital		37 271 971	38 418 515
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	32 250 675	31 250 675
Summa långfristiga skulder		32 250 675	31 250 675
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	-	30 000
Leverantörsskulder		710 780	86 492
Övriga kortfristiga skulder		-	1 909
Upplupna kostnader	10	505 538	180 655
Förutbetalda avgifter och hyror		200 687	173 598
Summa kortfristiga skulder		1 417 005	472 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 939 651	70 141 844
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		32 500 000	31 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>g</i>

KE
 Ull
 EK
 DEB

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:

	2012	2011
Byggnader	0,21 %	0,21 %
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

	2012	2011
Årsavgifter	2 322 638	2 262 132
Hyror lokaler	-	81 396
<i>Summa nettoomsättning</i>	<i>2 322 638</i>	<i>2 343 528</i>

Not 2 Rörelsens kostnader**Fastighetskostnader**

	2012	2011
Fastighetsskötsel, entreprenad	47 530	48 300
Fastighetsskötsel, enligt beställning	18 213	3 448
Snöröjning/sandning	3 108	3 271
Trappstädning, entreprenad	12 750	19 656
Serviceavtal	15 630	15 151
Förbrukningsmaterial	8 886	-
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>106 117</i>	<i>89 826</i>

Reparationer

	2012	2011
Fastighetsförbättringar	121 976	32 000
Lås	743	1 942
Hiss	19 334	35 922
<i>Summa reparationer</i>	<i>142 053</i>	<i>69 864</i>

KE
 Ull
 EK
 JEA

Periodiskt underhåll

	2012	2011
Östra gården och lokalen	1 022 069	-
Fasad	-	1 820 914
<i>Summa periodiskt underhåll</i>	<i>1 022 069</i>	<i>1 820 914</i>

Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	53 524	54 558
Värme	433 895	412 556
Vatten	74 243	75 867
Sophämtning/renhållning	79 238	84 731
<i>Summa taxebundna kostnader</i>	<i>640 900</i>	<i>627 712</i>

Övriga driftskostnader

	2012	2011
Försäkringar	22 580	22 470
Kabel-TV/bredband	56 469	50 185
<i>Summa övriga driftskostnader</i>	<i>79 049</i>	<i>72 655</i>

Fastighetsavgift

	2012	2011
Fastighetsavgift	57 330	54 684
<i>Summa fastighetsavgift</i>	<i>57 330</i>	<i>54 684</i>

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2012	2011
Tele- och datakommunikation	6 552	10 665
Hysesförluster	-	-
Förvaltningsarvoden	21 049	35 107
Revisionsarvode, extern revisor	28 750	15 125
Föreningskostnader	6 463	6 992
Administration	960	3 953
Konsultarvode	90 849	109 476
Bankkostnader	21 585	1 328
<i>Summa övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>	<i>176 208</i>	<i>182 646</i>

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

	2012	2011
Byggnader	125 696	122 154
Portar/säkerhetsdörrar	23 541	23 541
<i>Summa avskrivningar</i>	<i>149 237</i>	<i>145 695</i>

Totalt rörelsens kostnader

	2012	2011
Totalt rörelsens kostnader	2 372 963	3 063 996

g

ICE
 EK
 JFA

Not 3 Byggnader och mark

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	69 547 354	69 547 354
Nyanskaffningar	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	69 547 354	69 547 354
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-944 937	-799 242
Årets avskrivningar enligt plan	-149 237	-145 695
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	-1 094 174	-944 937
Planenligt restvärde vid årets slut	68 453 180	68 602 417
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 024 475	10 024 475

Not 4 Maskiner och inventarier

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 000	10 000
Utrangerat under året	-10 000	-
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	-	10 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 000	-10 000
Utrangerat under året	10 000	-
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	-	-10 000
Redovisat restvärde vid årets slut	-	0

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2012	2011
Försäkringar	18 110	16 543
Kabel-TV/bredband	13 162	12 783
Förvaltningsarvode	5 040	4 844
Serviceavtal	4 376	3 802
<i>Summa förutbetalda kostnader</i>	40 688	37 972

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Handelsbanken Lux korträntefond Sverige	240 122	240 122	252 773	240 122

EK
 Ull
 ICE
 JEA

Not 7 Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disp. av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	29 536 737			29 536 737
Upplåtelseavgifter	12 243 672			12 243 672
Fond för yttre underhåll enl. not nedan	-			-
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>41 780 409</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>41 780 409</i>
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-3 361 894		-1 749 431	-1 612 463
Årets resultat	-1 146 544	-1 146 544	1 749 431	-1 749 431
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<i>-4 508 438</i>	<i>-1 146 544</i>	<i>0</i>	<i>-3 361 894</i>
Summa eget kapital	37 271 971	-1 146 544	0	38 418 515

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2012	2011
Vid årets början	-	697 325
Reservering enligt stadgar	165 000	165 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-165 000	-862 325
<i>Vid årets slut</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	Villkorsändringsdag
Stadshypotek	3,78%	9 803 175	9 803 175	2015-10-30
Stadshypotek	2,62%	2 970 000	3 000 000	2013-10-30
Stadshypotek	2,98%	3 244 375	3 244 375	2013-01-02
Stadshypotek	2,74%	1 000 000	-	2013-03-04
Swedbank hypotek	2,66%	3 244 375	3 244 375	2013-03-28
Swedbank hypotek	2,66%	7 988 750	7 988 750	2013-03-28
Swedbank hypotek	2,89%	4 000 000	4 000 000	2013-02-28
<i>Summa skulder till kreditinstitut</i>		<i>32 250 675</i>	<i>31 280 675</i>	

Varav kortfristig del är 0 kr (30 000) kr.

Not 10 Upplupna kostnader

	2012	2011
El	9 503	3 266
Värme	71 469	52 264
Sophämtning/renhållning	14 936	13 261
Revisionsarvode, extern revisor	20 000	12 000
Ränta	81 609	60 686
Reparationer	121 250	32 000
Gårdsprojektet	185 441	-
Övriga kostnader	1 330	7 178
<i>Summa upplupna kostnader</i>	<i>505 538</i>	<i>180 655</i>

Göteborg den 26/3 2013Elin Klingnäs
Styrelsens ordförandeMarcus Clason
KassörKarin Ertman
Sekreterare JEAJan-Erik Åsmo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2013

Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtsгатan 7-9 för år 2012.

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 som styrelsen bedömer 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 revisionssed 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 Hvitfeldtsгатan 7-9s finansiella ställning per den 31 december 2012 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 Hvitfeldtsгатan 7-9 för år 2012.

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 revisionsmed 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 mitt uttalande.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 28/3 2013



Göran Johansson
Auktoriserad revisor