

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hvitfeldtskatan 7-9 för år 2014.

#### *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 Brf Hvitfeldtskatan 7-9s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Brf Hvitfeldtskatan 7-9 för år 2014.

#### *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 revisionssed 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 2015-04-17

  
Göran Johansson  
Auktoriserad revisor



# Årsredovisning 2014

---

Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtsgatan 7-9

Organisationsnummer 716408-8366

7EA  
Kre  
EK  
31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014.

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

### 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.

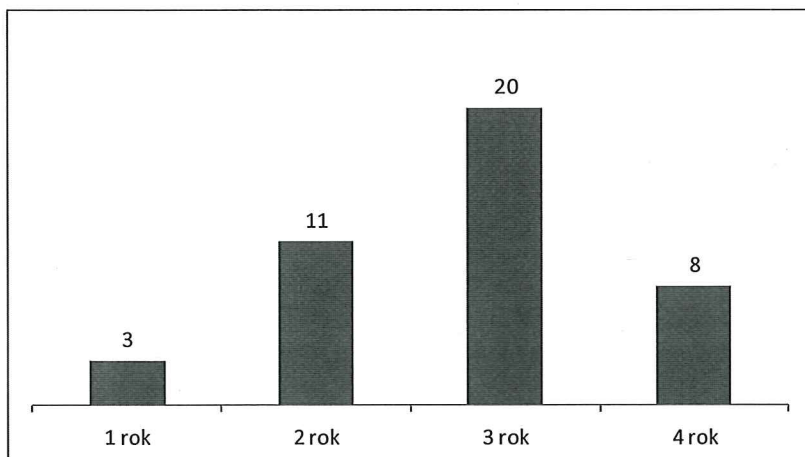
### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1959. Byggnadens boarea är enligt taxeringsbeskedet 3 861 kvadratmeter. Lokalen är 218 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Lokalen är anpassad för lagerverksamhet.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like EK, Ull, and others.



Elin Klingnäs	Ordförande
Jan-Erik Åsmo	Vice ordförande
Marcus Clason	Kassör
Peter Johansson	Sekreterare
Kenny Rutgersson	Ledamot
Barbro Thorén	Ledamot
Per Engstrand	Ledamot
Emil Johansson	Suppleant

Valberedning: Kerstin Ellis Plate och Louise Temin.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Jan-Erik Åsmo, Marcus Clason, Peter Johansson och Barbro Thorén. Per Engstrand har under året avgått på grund av flytt från föreningen.

Under räkenskapsåret har Göran Johansson, KPMG varit revisor.

### **Bostadsrättsföreningens förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har delats av Fastum (avgifter och lägenhetsförteckning) och bostadsrättsföreningen (löpande bokföring och bokslut). Fastighetsförvaltningen sköter föreningen i egen regi.

### **Sammanträden och föreningsstämma**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 24 april 2014.

### **Medlemsinformation**

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

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid räkenskapsårets utgång till 69 stycken, jämfört med 70 vid årets ingång.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen tecknat avtal med ny hyresgäst för lokalen. Lokalen var vakant under perioden januari – november. Några större reparations- och underhållsarbeten har inte genomförts.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Lokalens hyresgäst har ansökt och beviljats bygglov för att utöka lokalens användningsområde till publik verksamhet.

### **Föreningens ekonomi**

Som framgår av resultaträkningen gör föreningen en vinst 2014. Resultatet har påverkats negativt av bytet av avskrivningsmetod för byggnader.

Med största sannolikhet kommer nya lån att krävas för de åtgärder som krävs enligt underhållsplanen de närmaste åren. Därefter kommer dock samtliga större åtgärder enligt underhållsplanen att vara genomförda.

### **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 2015-2025.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "7EA", "EK", "OK", "PS", and "ille".

<b>Genomförda åtgärder</b>	<b>År</b>
Omputsning/om målning del av fasad	2013
Tätskikt & ytbeklädnad östra gården	2012-2013
Omfogning av västra fasaden	2011
Renovering av mur mot gatan	2008
Nya ytterdörrar	2005
Ommålning av trapphusen	2005
Fönsterrenovering	2004
Brandsäkring av lägenhetsdörrar	2004
Nyinstallation hiss	2004
Renovering av balkonger	2004-2005
Omläggning av tak	2004
Omputsning av fasad	2004
Elstambyte	2003
Rörstambyte	2002

<b>Planerade åtgärder</b>	<b>År</b>
Ommålning gårdstrapphus	2015
Ommålning fönster, glaspartier och smidesräcken	2015
Puts, lagning och ommålning plank och gårdspassager	2015
Omfogning och nya stuprör fasad Hvitfeldtskatan	2016

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	188 645
Ansamlad förlust före reservering yttre fond	-5 070 840
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 000
Summa ansamlad förlust	-5 077 195

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.

27EA  
70  
EK  
Ull

**Resultaträkning**

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter bostadsrätter	1	2 497 608	2 438 232
Hyreslägenheter	1	30 864	30 132
Lokalhyror		14 000	98 000
Övriga rörelseintäkter		108	5 273
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>2 542 580</i>	<i>2 571 637</i>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	2	-66 314	-61 568
Reparationer		-67 115	-134 286
Periodiskt underhåll		-	-1 018 077
Taxebundna kostnader		-577 735	-631 628
Övriga driftskostnader		-55 848	-59 538
Fastighetsavgift		-51 114	-50 820
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-82 690	-74 131
Avskrivningar		-669 612	-152 883
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-1 570 428</i>	<i>-2 182 931</i>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>972 152</b>	<b>388 706</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		23 979	5 331
Räntekostnader		-807 486	-956 439
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-783 507</i>	<i>-951 108</i>
<b>Årets resultat</b>		<b>188 645</b>	<b>-562 402</b>

2  
 ZEP  
 VER  
 EK  
 J  
 75  
 ULL

**Balansräkning**

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	67 630 685	68 300 297
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		67 630 685	68 300 297
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 633 485</b>	<b>68 303 097</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		37 478	35 692
Förutbetalda kostnader	4	42 659	41 977
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		80 137	77 669
<i>Kortfristiga placeringar</i>	5	600 000	731 834
<i>Kassa och bank</i>			
Banktillgodohavanden		164 708	170 672
Fastum klientmedel		220 969	175 087
<i>Summa kassa och bank</i>		385 677	345 759
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 065 814</b>	<b>1 155 262</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 699 299</b>	<b>69 458 359</b>

7/11/14  
 KK 7/11/14  
 EK  
 UK



**Balansräkning**

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		29 536 737	29 536 737
Upplåtelseavgifter		12 243 672	12 243 672
Fond för yttre underhåll	7	-	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		41 780 409	41 780 409
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-5 070 840	-4 508 438
Årets resultat		188 645	-562 402
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-4 882 195	-5 070 840
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 898 214</b>	<b>36 709 569</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	31 250 675	32 250 675
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 250 675</b>	<b>32 250 675</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	8	-	-
Leverantörsskulder		73 761	100 868
Skatteskulder		4 265	4 235
Övriga kortfristiga skulder		49 379	19 336
Upplupna kostnader	9	170 299	162 970
Förutbetalda avgifter och hyror		252 706	210 706
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>550 410</b>	<b>498 115</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 699 299</b>	<b>69 458 359</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		31 500 000	32 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

EK 9 JEA  
 EK 75 Ull

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i svenska kronor (SEK) om inget annat särskilt anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och för första gången Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 (K2). Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år förutom att byggnaden nu skrivs av linjärt. 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. Byggnaden har en avskrivningstid, dvs. bedömd ekonomisk livslängd, på 100 år. Under perioden 2004-2013 skrevs byggnaden av enligt en progressiv avskrivningsplan. Från och med 2014 har en övergång till en linjär avskrivningsplan skett, dvs. avskrivningarna är lika stora varje år. Denna förändring har skett till följd av övergången till K2.

Följande avskrivningar i procent tillämpas:

	2014	2013
Byggnader	1 %	0,22 %
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**

Årsavgifterna och hyran för hyresrätten har under året varit oförändrad.

**Not 2 Rörelsens kostnader****Fastighetskostnader**

	2014	2013
Fastighetsskötsel	34 843	39 759
Snöröjning/sandning	3 224	3 170
Serviceavtal	28 247	18 639
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>66 314</i>	<i>61 568</i>

**Reparationer**

	2014	2013
Fastighetsförbättringar	65 282	127 158
Hiss	1 833	7 128
<i>Summa reparationer</i>	<i>67 115</i>	<i>134 286</i>

**Periodiskt underhåll**

	2014	2013
Östra gården och lokalen	-	842 984
Fasad mot Hvitfeldtskatan 11	-	132 093
Avloppsspölning	-	43 000
<i>Summa periodiskt underhåll</i>	<i>-</i>	<i>1 018 077</i>

TEA  
EK  
75  
alle

**Taxebundna kostnader**

	2014	2013
El	44 633	50 570
Värme	384 946	438 364
Vatten	81 979	74 849
Sophämtning/renhållning	66 177	67 845
<i>Summa taxebundna kostnader</i>	<i>577 735</i>	<i>631 628</i>

**Övriga driftskostnader**

	2014	2013
Försäkringar	26 919	24 683
Kabel-TV/bredband	28 929	34 855
<i>Summa övriga driftskostnader</i>	<i>55 848</i>	<i>59 538</i>

**Fastighetsavgift**

	2014	2013
<i>Fastighetsavgift</i>	<i>51 114</i>	<i>50 820</i>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

	2014	2013
Porttelefoner	5 234	5 218
Förvaltningsarvode	23 237	21 047
Revisionsarvode, extern revisor	16 125	15 875
Föreningskostnader	9 298	11 725
Administration	2 876	1 315
Konsultarvode	24 370	17 395
Bankkostnader	1 550	1 556
<i>Summa övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>	<i>82 690</i>	<i>74 131</i>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Avskrivningar**

	2014	2013
Byggnader	646 071	129 342
Portar/säkerhetsdörrar	23 541	23 541
<i>Summa avskrivningar</i>	<i>669 612</i>	<i>152 883</i>

**Totalt rörelsens kostnader**

	2014	2013
<i>Totalt rörelsens kostnader</i>	<i>1 570 428</i>	<i>2 182 931</i>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2014	2013
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	69 547 354	69 547 354
Nyanskaffningar	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>69 547 354</i>	<i>69 547 354</i>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 247 057	-1 094 174
Årets avskrivningar enligt plan	-669 612	-152 883
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	<i>-1 916 669</i>	<i>-1 247 057</i>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>67 630 685</b>	<b>68 300 297</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 024 475	10 024 475

Taxeringsvärdet uppgår enligt 2013 års fastighetstaxering till 65 000 000 kronor, varav 32 000 000 kronor utgör mark.

JEK  
EK  
JK

**Not 4 Förutbetalda kostnader**

	2014	2013
Försäkringar	21 593	19 721
Kabel-TV/bredband	7 317	7 232
Förvaltningsarvode	5 168	5 168
Övriga poster	8 581	9 856
<i>Summa förutbetalda kostnader</i>	<i>42 659</i>	<i>41 977</i>

**Not 5 Kortfristiga placeringar**

	Nominellt värde	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
Handelsbanken Lux Korträntefond	600 000	600 000	600 554	731 834

**Not 6 Eget kapital**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disp. av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	29 536 737			29 536 737
Upplåtelseavgifter	12 243 672			12 243 672
Fond för yttre underhåll	-			-
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>41 780 409</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>41 780 409</i>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-5 070 840		-562 402	-4 508 438
Årets resultat	188 645		562 402	-562 402
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<i>-4 882 195</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-5 070 840</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>36 898 214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 709 569</b>

**Not 7 Fond för yttre underhåll**

	2014	2013
Vid årets början	-	-
Reservering enligt stadgar	195 000	165 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-195 000	-165 000
<i>Vid årets slut</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	Villkorsändringsdag
Stadshypotek	3,78%	9 803 175	9 803 175	2015-10-30
Stadshypotek	1,50%	2 970 000	2 970 000	2015-01-30
Stadshypotek	1,73%	3 244 375	3 244 375	2015-01-02
Stadshypotek		-	1 000 000	
Swedbank hypotek	1,42%	3 244 375	3 244 375	2015-03-28
Swedbank hypotek	1,42%	7 988 750	7 988 750	2015-03-28
Swedbank hypotek	1,43%	4 000 000	4 000 000	2015-02-28
<i>Summa skulder till kreditinstitut</i>		<i>31 250 675</i>	<i>32 250 675</i>	

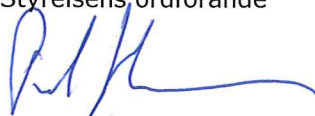
Varav kortfristig del är 0 kr (0) kr.

7EA  
EK  
K  
30-11-14



**Not 9 Upplupna kostnader**

	2014	2013
El	4 609	4 148
Värme	58 473	54 003
Sophämtning/renhållning	15 677	10 002
Revisionsarvode, extern revisor	20 000	20 000
Ränta	57 575	73 331
Övriga kostnader	13 965	1 486
<i>Summa upplupna kostnader</i>	<i>170 299</i>	<i>162 970</i>

**Göteborg den 1 / 4 2015**Elin Klingnäs  
Styrelsens ordförandeJan-Erik Åsmo  
Vice ordförandePeter Johansson  
SekreterareMarcus Clason  
KassörKenny Rutgersson  
LedamotBarbro Thorén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2015

Göran Johansson  
Auktoriserad revisor



