



Årsredovisning 2022



Brf Hvitfeldtsgatan 7-9

Org nr 716408-8366

fastum

www.fastum.se | Tel: 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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hvitfeldtskatan 7-9, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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 2020-08-26.

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 3 889 kvm och lokalarean är 218 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
21 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

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

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende tunnelledning.

Föreningens lokal/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokal löper enligt följande:

| | | | |
|--------------|-------------|-----------------------------|-------------|
| Verksamhet | Momspliktig | Yta m ² /platser | Löptid |
| Eventföretag | Ja | 218 | tillsvidare |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 juni 2022 haft följande sammansättning:

| | |
|-------------|---|
| Ordförande | Erika Jabler |
| Kassör | Jonas Westerén |
| Ledamöter | Kajsa Andersson Jan-Erik Åsmo Per Klingnäs Juha Hilljara |
| Suppleanter | Louise Temin Peter Häyrinen |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 st (11) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Kerstin Ellis Plate
Simon Wikstrand

Revisor

Chris Carlsson, Konrev Konsultation & Revision AB

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 48 300 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/fastighetskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för 2022 uppgår till 1 519 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Byggnaden har värdeår 1959.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi installerat ett nytt skalskydd till huset. Det innebär ett modernare låssystem med möjligheter att bygga ut. Flera telefonnummer kan kopplas till varje lägenhet och vi har nu taggar för upplåsning i stället för kodlås vilket är mycket säkrare och ger föreningen bättre kontroll på inpasseringar. Med skalskyddet följer också en elektronisk bokningstavla till tvättstugan.

Gestaltning av västra gården har påbörjats, vi har fått in ett antal förslag från medlemmar som sedan har visualiserats av en arkitektfirma. Kvarstår att besluta om vilket förslag vi vill gå vidare med.

Inga avgiftshöjningar planerade under 2023 men vi har också pausat en del av de planerade upprustningarna som inte är absolut nödvändiga för att se vad som kommer att hända med ekonomin.

Fönsterrenovering tog en paus under 2022 men kartläggning av alla fönster har gjorts och arbetet kommer att fortsätta under 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 69 (71) medlemmar. Under året har 2 (10) medlemmar tillträtt samt 4 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (6) överlåtelse. Under året har 2 andrahanduthyrningar beviljats.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 728 | 2 688 | 2 752 | 2 748 | 2 739 |
| Resultat efter finansiella poster | 314 | -329 | 136 | 359 | 170 |
| Soliditet (%) | 56,1 | 55,9 | 56,0 | 55,9 | 55,6 |

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.

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Uppskriv- ningsfond | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 29 734 670 | 14 145 739 | 902 885 | -4 147 509 | -329 078 | 40 306 707 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -516 268 | 187 190 | 329 078 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 314 448 | 314 448 |
| Belopp vid årets utgång | 29 734 670 | 14 145 739 | 386 617 | -3 960 319 | 314 448 | 40 621 155 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 960 319 |
| årets vinst | 314 448 |
| | -3 645 871 |

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| till yttre fond avsättes | 364 467 |
| ianspråkats från yttre fond | -76 467 |
| i ny räkning överföres | -3 933 871 |
| | -3 645 871 |

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

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2022-12-31 | -2021-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 727 975 | 2 688 142 |
| Övriga rörelseintäkter | | 115 | 69 705 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 728 090 | 2 757 847 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 213 395 | -2 045 977 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -151 555 | -128 116 |
| Personalkostnader | | -63 870 | -30 620 |
| Avskrivningar | | -685 370 | -685 370 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 114 190 | -2 890 083 |
| Rörelseresultat | | 613 900 | -132 236 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 | 501 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -299 457 | -197 343 |
| Summa finansiella poster | | -299 452 | -196 842 |
| Resultat efter finansiella poster | | 314 448 | -329 078 |
| Årets resultat | | 314 448 | -329 078 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 62 503 563 | 63 188 933 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 324 502 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 62 828 065 | 63 188 933 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 7 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 62 830 865 | 63 191 733 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 8 | 5 659 057 | 5 060 685 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 69 650 | 71 018 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 5 728 707 | 5 131 703 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 10 | 800 000 | 800 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 800 000 | 800 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 3 005 835 | 3 010 213 |
| Summa kassa och bank | | 3 005 835 | 3 010 213 |
| Summa omsättningstillgångar | | 9 534 542 | 8 941 916 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 72 365 407 | 72 133 649 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 43 880 409 | 43 880 409 |
| Fond för yttre underhåll | | 386 617 | 902 885 |
| Summa bundet eget kapital | | 44 267 026 | 44 783 294 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 960 319 | -4 147 509 |
| Årets resultat | | 314 448 | -329 078 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 645 871 | -4 476 587 |
| Summa eget kapital | | 40 621 155 | 40 306 707 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 6 214 375 | 16 017 550 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 214 375 | 16 017 550 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 25 036 300 | 15 233 125 |
| Depotisationsavgifter | | 42 000 | 42 000 |
| Leverantörsskulder | | 121 244 | 95 917 |
| Skatteskulder | | 5 626 | 6 297 |
| Övriga skulder | | 29 603 | 7 810 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 295 104 | 424 243 |
| Summa kortfristiga skulder | | 25 529 877 | 15 809 392 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 72 365 407 | 72 133 649 |

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 314 448 | -329 077 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 685 370 | 685 370 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | -671 | 2 025 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 999 147 | 358 318 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 1 588 | 8 232 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 9 721 145 | -6 344 781 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 10 721 880 | -5 978 231 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -324 502 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -324 502 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av skulder till kreditinstitut | | -9 803 175 | 6 214 375 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -9 803 175 | 6 214 375 |
| Årets kassaflöde | | 594 203 | 236 144 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 8 066 921 | 7 830 777 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 8 661 124 | 8 066 921 |

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

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 511 839 | 2 511 840 |
| Hyror lokal | 214 216 | 173 145 |
| Kabel-TV och bredband | 1 920 | 3 157 |
| | 2 727 975 | 2 688 142 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnader i samband med städdagar | 1 044 | 3 938 |
| Städkostnader | 57 381 | 59 262 |
| Hyra av entrémattor | 0 | 5 569 |
| Serviceavtal | 5 476 | 7 179 |
| Hisskostnader | 21 751 | 19 007 |
| Reparationer | 154 246 | 117 648 |
| Planerat underhåll | 76 467 | 859 091 |
| Fastighetsel | 49 671 | 60 039 |
| Uppvärmning | 403 633 | 453 508 |
| Vatten och avlopp | 97 844 | 104 139 |
| Avfallshantering | 127 477 | 114 304 |
| Försäkringskostnader | 40 993 | 34 938 |
| Kabel-tv | 8 364 | 32 506 |
| Bredband | 72 349 | 71 308 |
| Förbrukningsinventarier | 10 811 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 4 714 | 1 958 |
| Fastighetsavgift | 63 798 | 63 244 |
| Fastighetskatt | 14 890 | 12 440 |
| Övriga driftskostnader | 2 486 | 2 100 |
| Självrisker | 0 | 23 800 |
| | 1 213 395 | 2 045 978 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Telefoni | 13 290 | 11 448 |
| Hemsida | 748 | 720 |
| Porto | 3 677 | 3 508 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 504 | 592 |
| Revisionsarvode | 22 275 | 23 166 |
| Ekonomisk förvaltning | 66 200 | 69 683 |
| Bankkostnader | 4 823 | 2 500 |
| Konsultarvoden | 38 239 | 0 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 0 | 11 100 |
| Övriga poster | 1 800 | 5 399 |
| | 151 556 | 128 116 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 59 915 879 | 59 915 879 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 59 915 879 | 59 915 879 |
| Ingående avskrivningar | -6 751 421 | -6 066 051 |
| Årets avskrivningar | -685 370 | -685 370 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 436 791 | -6 751 421 |
| Redovisat värde mark | 10 024 475 | 10 024 475 |
| Utgående värde mark | 10 024 475 | 10 024 475 |
| Utgående redovisat värde | 62 503 563 | 63 188 933 |
| Taxeringsvärden byggnader | 44 489 000 | 42 244 000 |
| Taxeringsvärden mark | 77 000 000 | 72 000 000 |
| | 121 489 000 | 114 244 000 |

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Inköp | 324 502 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 324 502 | 0 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 324 502 | 0 |

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800 | 2 800 |
| | 2 800 | 2 800 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 3 755 | 3 977 |
| Avräkningskonto förvaltare | 5 655 290 | 5 056 708 |
| Övriga fordringar | 12 | 0 |
| | 5 659 057 | 5 060 685 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 31 317 | 30 553 |
| Kabel-TV | 0 | 8 364 |
| Ekonomisk förvaltning | 16 737 | 16 335 |
| Hisslarm | 3 993 | 3 907 |
| Bredband | 11 943 | 11 859 |
| Bostadsrätterna | 5 660 | 0 |
| | 69 650 | 71 018 |

Not 10 Aktier och andelar

| Namn | Bokfört värde | Marknadsvärde |
|---------------|----------------|----------------|
| Korträntefond | 800 000 | 800 000 |
| | 800 000 | 800 000 |

Anskaffningsvärde: 800 000 kr.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2022-12-31 | Lånebelopp 2021-12-31 |
|----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek 54856 | 0,610 | 2023-10-18 | 9 803 175 | 9 803 175 |
| Nordea Hypotek 40471 | | | 0 | 15 233 125 |
| Nordea Hypotek 64053 | 0,850 | 2025-12-17 | 6 214 375 | 6 214 375 |
| Stadshypotek | 3,890 | 2023-12-30 | 15 233 125 | 0 |
| | | | 31 250 675 | 31 250 675 |

Kortfristig del av långfristig
skuld -15 233 125 -15 233 125

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 15 233 125 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 25 750 | 23 238 |
| Styrelsearvoden | 24 300 | 24 300 |
| Sociala avgifter | 7 635 | 7 635 |
| Revision | 22 500 | 22 500 |
| Fastighetsel | 0 | 5 762 |
| Fjärrvärme | 66 354 | 68 779 |
| Avfallskostnader | 12 970 | 18 723 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 125 694 | 239 163 |
| Vatten och avlopp | 0 | 8 489 |
| Reparation | 0 | 5 654 |
| Konstultarvoden | 9 900 | 0 |
| | 295 103 | 424 243 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 32 500 000 | 32 500 000 |
| | 32 500 000 | 32 500 000 |

Göteborg ____/____ 2023

Erika Jabler

Kajsa Andersson

Jan-Erik Åsmo

Jonas Westerén

Per Klingnäs

Juha Hilljara

Min revisionsberättelse har lämnats

Chris Carlsson
Auktoriserad revisor
Konrev