



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

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	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	803 366
	800 000	803 366

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			25 036 300	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: 25 036 300 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



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Hvitfeldtsgatan_79.pdf

Kvittensen skapad: 2023-06-20 09:24:27

Dokumentet är undertecknat av:

 Jan Erik Kenneth Åsmo (19640730XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-19 14:23:48
 CHRIS NETTERVIK CARLSSON (19570118XXXX) Revisor	2023-06-20 09:24:27
 JUHA HILLJARE (19661128XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-19 14:19:17
 Lisa Erika Jabler (19790331XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-19 14:18:59
 KAJSA ANDERSSON (19710530XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-19 18:29:39
 Jonas Westerén (19690623XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-19 14:28:52
 Per Anders Kjell Klingnäs (19790626XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-20 08:32:16



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Hvitfeldtsgatan_79.pdf (283484 byte)

4099497FEFF206FF1D2D4A1364ED09875DD0B416D06C3C3E79A280F5DAF33EDD74B88F38AEA7BB6B9BCC
AAE9A92D95F93E08A43A9DEDCD28436922DCE5DB5E2D

<https://esign.summera.support/verify>