

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Hvitfeldtsgatan 7-9

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan erhållen faktura eller skickad betalning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024. 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. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens byggnad består av 1 flerbostadshus med totalt 42 bostadsrätter samt 1 lokal. Den totala boytan är 3 847 kvm och lokalarean är 227 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

Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. 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 12 juni 2024 och extra stämma 24 september 2024 haft följande sammansättning:

Ordförande	Erika Jabler	
Kassör	Jonas Westerén	
Ledamöter	Jan-Erik Åsmo Åke Rydén Per Klingnäs Tom Siwe Malin Camén	avgått under året
Suppleanter	Peter Häyrinen Leo Fagberg Köbbel	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st (11) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Kerstin Ellis Plate
Elin Klingnäs

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 686 kr/kvm BOA per år.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 57 300 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.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för 2024 uppgår till 1 630 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Byggnaden har värdeår 1959.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterrenoveringen startades upp igen. Först gjordes ett provfönster och sedan två hela lägenheter (en större och en mindre) - alla med gott resultat. Under 2025 fortsätter arbetet med fönster, till en början med trapphusen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 72 (68) medlemmar. Under året har 14 (9) medlemmar tillträtt samt 10 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (8) överlåtelser. Under året har 2 andrahanduthyrningar beviljats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 892	2 772	2 728	2 688	2 752
Resultat efter finansiella poster	-589	-87	314	-329	136
Soliditet (%)	57,6	58,4	56,1	55,9	56,0
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	686	651	646	646	646
Skuldsättning/kvm (kr)	6 934	6 879	7 609	7 609	7 609
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	7 344	7 264	8 036	8 036	8 036
Sparande/kvm (kr)	182	153	262	296	275
Räntekänslighet (%)	10,7	11,2	12,4	12,4	12,4
Energikostnad/kvm (kr)	155	152	134	150	118
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	91,4	92,1	93,4	91,3

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

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	674 617	-3 933 871	-87 492	40 533 663
Disposition av föregående års resultat:			364 467	-451 959	87 492	0
Årets resultat					-588 851	-588 851
Belopp vid årets utgång	29 734 670	14 145 739	1 039 084	-4 385 830	-588 851	39 944 812

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 385 830
årets förlust	-588 851
	-4 974 681

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	364 467
ianspråk tas från yttre fond	-613 414
i ny räkning överföres	-4 725 734
	-4 974 681

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

Upplysning om förlust

Årets förlust beror på avskrivningar som ej är likvidtetspåverkande samt ökade räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering för kommande underhållsbehov.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 891 639	2 771 762
Övriga rörelseintäkter		68	185
Summa rörelseintäkter		2 891 707	2 771 947
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 757 284	-1 239 227
Övriga externa kostnader	4	-151 458	-171 384
Personalkostnader		-73 966	-68 995
Avskrivningar		-717 820	-717 820
Summa rörelsekostnader		-2 700 528	-2 197 426
Rörelseresultat		191 179	574 521
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		209 584	97 778
Räntekostnader och liknande resultatposter		-989 614	-759 791
Summa finansiella poster		-780 030	-662 013
Resultat efter finansiella poster		-588 851	-87 492
Årets resultat		-588 851	-87 492

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	61 132 823	61 818 193
Inventarier, verktyg och installationer	6	259 602	292 052
Summa materiella anläggningstillgångar		61 392 425	62 110 245

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		61 395 225	62 113 045

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	1 193 402	361 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	53 344	76 868
Summa kortfristiga fordringar		1 246 746	438 306

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	10	800 000	800 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	800 000

Kassa och bank

Kassa och bank		5 848 957	6 111 670
Summa kassa och bank		5 848 957	6 111 670
Summa omsättningstillgångar		7 895 703	7 349 976

SUMMA TILLGÅNGAR

69 290 928

69 463 021

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

43 880 409

43 880 409

Fond för yttre underhåll

1 039 084

674 617

Summa bundet eget kapital

44 919 493

44 555 026

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 385 830

-3 933 871

Årets resultat

-588 851

-87 492

Summa fritt eget kapital

-4 974 681

-4 021 363

Summa eget kapital

39 944 812

40 533 663

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

0

6 214 375

Summa långfristiga skulder

0

6 214 375

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

28 250 675

22 036 300

Depotisationsavgifter

42 000

42 000

Leverantörsskulder

706 275

120 763

Skatteskulder

9 538

8 566

Övriga skulder

43 507

57 387

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

294 121

449 967

Summa kortfristiga skulder

29 346 116

22 714 983

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 290 928

69 463 021

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-588 851	-87 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	717 820	717 820
Förändring skatteskuld/fordran	972	2 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	129 941	633 268

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	23 412	-7 340
Förändring av kortfristiga skulder	6 630 160	-2 817 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 783 513	-2 191 904

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-6 214 375	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 214 375	0

Årets kassaflöde	569 138	-2 191 904
-------------------------	----------------	-------------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	6 469 220	8 661 124
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	7 038 358	6 469 220

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 90 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	90 år
Säkerhetsdörrar	10 år
Ombyggnation lokal	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 637 425	2 532 766
Hyror lokal	252 294	237 077
Kabel-TV och bredband	1 920	1 920
	2 891 639	2 771 763

I årsavgiften ingår värme, el, bredband och kabel-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Kostnader i samband med städdagar	4 193	1 004
Städkostnader	67 822	62 322
Snöröjning/sandning	832	0
Serviceavtal	11 642	5 563
Hisskostnader	24 688	19 282
Besiktningsskostnader	0	4 673
Reparationer	71 618	169 812
Planerat underhåll	613 415	0
Fastighetsel	59 242	62 296
Uppvärmning	492 565	435 369
Vatten och avlopp	80 327	127 736
Avfallshantering	100 151	147 080
Försäkringskostnader	46 780	42 869
Bredband	71 675	70 028
Förbrukningsinventarier	20 531	0
Förbrukningsmaterial	7 080	7 221
Fastighetsavgift	68 459	66 738
Fastighetsskatt	14 890	14 890
Övriga driftskostnader	1 374	2 344
	1 757 284	1 239 227

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefoni	19 046	19 710
Porto	4 521	4 039
Föreningsgemensamma kostnader	1 500	326
Revisionsarvode	37 496	28 790
Ekonomisk förvaltning	78 267	68 176
Bankkostnader	1 710	2 192
Medlems-/föreningsavgifter	5 660	0
Övriga poster	3 258	17 159
Upprättande av underhållsplan	0	30 993
	151 458	171 385

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 915 879	59 915 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 915 879	59 915 879
Ingående avskrivningar	-8 122 161	-7 436 791
Årets avskrivningar	-685 370	-685 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 807 531	-8 122 161
Redovisat värde mark	10 024 475	10 024 475
Utgående värde mark	10 024 475	10 024 475
Utgående redovisat värde	61 132 823	61 818 193
Taxeringsvärden byggnader	44 489 000	44 489 000
Taxeringsvärden mark	77 000 000	77 000 000
	121 489 000	121 489 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	324 502	324 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 502	324 502
Ingående avskrivningar	-32 450	0
Årets avskrivningar	-32 450	-32 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 900	-32 450
Utgående redovisat värde	259 602	292 052

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 002	3 889
Avräkningskonto förvaltare	1 189 400	357 549
	1 193 402	361 438

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	16 166	34 655
Kabel-TV	0	1 622
Ekonomisk förvaltning	18 102	17 293
Hisslarm	0	4 147
Bredband	13 416	13 491
Bostadsrätterna	5 660	5 660
	53 344	76 868

Not 10 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Korträntefond	800 000	873 941
	800 000	873 941

Anskaffningsvärde: 800 000 kr.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	0,85	2025-12-17	6 214 375	6 214 375
Stadshypotek	2,80	2025-12-30	15 233 125	15 233 125
Stadshypotek	3,65	2025-01-30	6 803 175	6 803 175
			28 250 675	28 250 675

Kortfristig del av långfristig skuld	28 250 675	22 036 000
--------------------------------------	------------	------------

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: 28 250 675 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	53 711	77 853
Styrelsearvoden	24 300	24 300
Sociala avgifter	7 635	7 635
Revision	22 500	22 500
Fastighetsel	6 972	6 137
Fjärrvärme	63 153	67 173
Avfallskostnader	8 230	11 277
Förutbetalda avgifter och hyror	103 524	214 378
Vatten och avlopp	3 641	15 900
Reparation	0	2 580
Övriga upplupna kostnader	455	234
	294 121	449 967

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 500 000	32 500 000
	32 500 000	32 500 000

Göteborg, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Erika Jabler

Jan-Erik Åsmo

Jonas Westerén

Per Klingnäs

Tom Siwe

Malin Camén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Chris Carlsson
Auktoriserad revisor