

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Villa Tabor
769605-8192

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
	0-1
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Villa Tabor, 769605-8192, med säte i Göteborg, får härmed lämna redovisning för förvaltning av föreningen avseende räkenskapsåret 2020.

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

Bostadsrätt är den rätt i föreningens som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Annedal 2:1 Göteborgs kommun. Fastigheten har en total yta om 1 922 kvm, varav 1 765 kvm utgör boendeyta, och är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Föreningen består av 18 lägenheter och 3 lokaler.

Under året har 2 överlåtelser skett.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 55 018 000 :-, varav markvärde 36 752 000:-

Underhållshistorik

År

- 2020 Hissplanering färdigställdes och byte kommer att ske när nuvarande hiss inte längre godkänns. Fönsterrenovering och balkongrenovering på sydvästra sidan färdigställdes och planering av sydöstra sidan är klar. Målning kommer att ske våren 2021.
- 2019 Fönsterrenovering och målning har gjorts på sydvästra fasaden ca 20% av den totala fönsterrenoveringen är gjord. Införande av fibernät från Telia.
I övrigt har inga större arbeten gjorts under året. Planering för hissbyte har startat.
- 2018 Inga större renoveringar eller underhållsarbeten har skett. Det har varit en hel del efterarbete från den stora takrenoveringen 2017. Allt arbete förutom en balkong är nu åtgärdad. Den kommer att åtgärdas under fönsterrenoveringen som skall starta våren 2019.
- 2017 Omläggning av hela taket. I samband med detta gjordes även, översyn och renovering av skorstenar, installation av värmekablar på taket för att minska risken för istappar, fasadreparationer, inspektion av samtliga balkonger, total renovering av två balkonger samt renovering av gångbro mellan de två huskropparna.
- 2016 Renovering av ventilationssystemet har gjorts i enlighet med utfallet från ventilationskontrollen som gjordes 2015
- 2015 Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts och ventilationen i hela huset har fått en översyn.
- 2014 Omdragning av el, samt indragning av varmvatten och avlopp i lokal 2.
- 2013 Under året har omfattande renovering och förbättringsarbete skett i olika delar av fastigheten. Samtliga avloppsrör relinades och i samband med detta åtgärdades också dagvattenbrunnen på gården. Nytt golv, i ett material lämpligt för källarlokal, installerades i den inre delen av lokal 3, hos Salong Annorlunda. Lokal 1 upprustades med nytt golv, omdragning av el och nytt innertak samt iordningsställande av toalettutrymme och indragning av varmvatten.
- 2012 Uppdatering av el i trappuppgångar, vind och källare. Filmning och spolning av stammar.
- 2011 Uppdatering av el i trappuppgång C, källare och vind. Markarbete utfört i trädgården.
- 2010 Nya lock på skorstenarna.
16 nya stamventiler installerade på rör i källaren.
- 2008 Ny dränering mot parken.
- 2007 Reparation av bastu/badrum på vind. Ny tvättmaskin installerad i tvättstugan.
- 2006 Fasader och balkonger målades och renoverades.
- 2005 Nya termostatventiler på radiatorerna installerades.
Sockel på framsidan och vid trappan putsades och renoverades och staketet kompletterades.
Innergården stenlades.
- 2004 Yttertak målades och renoverades.
Hisstrumman renoverades och målades.

Resultat och ställning

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 405 522	1 429 292	1 357 549	1 333 368	1 338 422
Bruttoresultat	-106 864	303 711	253 552	363 521	349 448
Balansomslutning	34 192 081	34 484 587	34 404 603	34 841 501	31 111 369
Soliditet %	69	69	69	68	75

Definitioner: se not

Nyckeltal, kr/kvm

Avgift	665	637	637	637	637
Värmekostnad	-146	-153	-165	-150	-166
Elkostnad	-15	-17	-15	-20	-13
Vattenkostnad	-33	-25	-26	-18	-19
Räntekostnad	-102	-106	-107	-99	-109
Bokfört värde fastighet	18 717	18 845	18 973	19 100	17 136
Underhållsfond	834	782	730	678	626
Räntebärande lån	5 894	5 914	5 934	6 232	4 249

Händelser under verksamhetsåret

Vi har haft två gemensamma och välbesökta städdagar i huset men vår traditionsenliga julfest i foajén fick ställas in pga pandemin.

Under året har en ordinarie styrelseledamot avgått, Kim Cramér pga utlandsjobb. Rebecka Fröjd har ersatt Kim som sekreterare.

Ekonomi

Trots föreningens stabila ekonomi valde styrelsen under 2020 att höja avgiften med 2,5% för att möta de kostnader som takomläggningen 2017 dragit med sig.

Styrelsen ser kontinuerligt över alla utgifter och försöker tillsammans med föreningens alla medlemmar hålla fastighetskostnaderna så låga som möjligt, bl.a. genom avfallssortering, fixardagar, etc. De ovanligt varma vintrarna, även detta verksamhetsår, har bidragit till lägre värmekostnader än budgeterat, vilket har hjälpt oss att hålla de totala kostnaderna nere.

Renoveringskostnaderna för balkonger och fönster på sydvästra sidan ingår i reparations- och underhållskostnaden.

Avsättning till reparationsfonden har skett enligt stadgarna.

Framtida utveckling

Under våren 2021 kommer fönstermålning att göras på sydöstra sidan av fastigheten. En OVK - Obligatorisk Ventilations Kontroll - kommer att genomföras under våren 2021. I övrigt planeras inga stora underhåll eller renoveringar för kommande verksamhetsår.

Styrelse och revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2020 valdes nedanstående funktionärer.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Catarina Gunneberg
Kim Cramér
Peter Ohlsson
Per-Eric Dahlberg

Ordförande
Sekreterare
Kassör

Styrelsesuppleanter

Lena Kaaling
Maja Grunewald

Revisorer

Ordinarie revisor

Johan Rindeborg

Valberedning

Valberedning

Monika Tunbäck-Hansson

Eget kapital

	<i>Grundavgift</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Reparations- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	20 844 965	940 185	1 380 008	466 287	117 453
Överf.enl. stämmobeslut			92 000	25 453	-117 453
Årets resultat					-287 057
Vid årets slut	20 844 965	940 185	1 472 008	491 740	-287 057

Förslag till disposition av föreningens vinst

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	491 740
årets resultat	-287 057
Totalt	204 683
disponeras för	
Att till föreningens underhållsfond avsätts	92 000
I anspråktagande av underhållsfond	-343 161
balanseras i ny räkning	455 844
Summa	204 683

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Avgifter och hyror	2	1 405 522	1 374 837
Övriga rörelseintäkter		0	54 455
		<u>1 405 522</u>	<u>1 429 292</u>
Rörelsens kostnader	4		
Övriga externa kostnader		-1 272 852	-886 054
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-239 534	-239 527
Rörelseresultat		<u>-106 864</u>	<u>303 711</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 194	-186 258
Resultat efter finansiella poster		<u>-287 058</u>	<u>117 453</u>
Årets resultat		<u>-287 058</u>	<u>117 453</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 066 122	33 301 656
Inventarier och installationer	6	15 445	19 445
		<u>33 081 567</u>	<u>33 321 101</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 081 567</u>	<u>33 321 101</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		11 204	562
Förutbetalda kostnader		34 455	31 903
		<u>45 659</u>	<u>32 465</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>1 064 855</u>	<u>1 131 583</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 110 514</u>	<u>1 164 048</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>34 192 081</u>	<u>34 485 149</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		20 844 965	20 844 965
Upplåtelseavgifter		940 185	940 185
Föreningens underhållsfond		1 472 008	1 380 008
		<u>23 257 158</u>	<u>23 165 158</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		491 740	466 287
Årets resultat		-287 058	117 453
		<u>204 682</u>	<u>583 740</u>
Summa eget kapital		<u>23 461 840</u>	<u>23 748 898</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Inteckningslån	7	10 403 750	10 438 750
		<u>10 403 750</u>	<u>10 438 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Avsättning för skatter		78 868	73 985
Leverantörsskulder		82 262	67 507
Förutbetalda avgifter och hyror		109 902	106 035
Upplupna driftskostnader		55 459	49 974
		<u>326 491</u>	<u>297 501</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>34 192 081</u>	<u>34 485 149</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster		1 405 522	1 374 837
Övriga intäkter			74 455
Utbetalning till leverantörer		-1 257 056	-878 838
		<u>148 466</u>	<u>570 454</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor		148 466	570 454
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Erlagd ränta		-180 194	-186 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-31 728	384 196
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder		-35 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 000	-35 000
Årets kassaflöde		-66 728	349 196
Likvida medel vid årets början		1 131 583	782 387
Likvida medel vid årets slut		1 064 855	1 131 583

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan grundas på anläggningstillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade livslängden.

Byggnaden har uppdelats i komponenter vilka skrivs av på 25-200 år

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader, stomme och bärande delar	25-200
Tvättstuga, maskiner	15
Falsat plåttak	80
Markanläggning	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Not 2 Avgifter och hyror

Avgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 174 276	1 124 666
Hyror lokaler	173 520	196 830
Hyror p-platser	57 726	53 340
Summa	1 405 522	1 374 836

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Underhållskostnader		
Löpande reparation och underhåll	-179 199	-152 723
Åtgärder enl undehållsplan	-343 161	0
	<u>-522 360</u>	<u>-152 723</u>
Förbrukningsavgifter		
Värme	-257 946	-269 897
Vatten och avlopp	-58 282	-44 871
Elektricitet	-27 051	-29 979
Renhållning	-73 697	-78 482
Övriga driftskostnader	-5 580	-5 140
	<u>-422 556</u>	<u>-428 369</u>
Övriga kostnader		
Försäkringspremier	-39 246	-43 283
Fastighetsskatt	-39 902	-38 966
Fastighetsskötsel	-77 213	-75 652
Kabel-TV	-73 612	-23 853
Hiss-service	-14 433	-13 823
Telefon	-4 032	-5 128
Revisionsarvode	-5 650	-11 300
Övriga kostnader	-73 848	-84 217
	<u>-327 936</u>	<u>-296 222</u>
Summa	-1 272 852	-877 314

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<hr/>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	35 575 732	35 575 732
Vid årets slut	<u>35 575 732</u>	<u>35 575 732</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 274 076	-2 038 549
-Årets avskrivning	-235 534	-235 527
Vid årets slut	<u>-2 509 610</u>	<u>-2 274 076</u>
 Redovisat värde vid årets slut	 <u>33 066 122</u>	 <u>33 301 656</u>
 Varav mark		
 Akkumulerade anskaffningsvärden	 8 653 130	 8 653 130
Redovisat värde vid årets slut	<u>8 653 130</u>	<u>8 653 130</u>
 Taxeringsvärde		
Byggnad	18 266 000	18 266 000
Mark	36 752 000	36 752 000
	<u>55 018 000</u>	<u>55 018 000</u>

Not 6 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<hr/>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	74 445	74 445
	<u>74 445</u>	<u>74 445</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-55 000	-51 000
-Årets avskrivning	-4 000	-4 000
	<u>-59 000</u>	<u>-55 000</u>
 Redovisat värde vid årets slut	 <u>15 445</u>	 <u>19 445</u>

Not 7 Inteckningslån och ställda pantar

	Villkorsändring	Ränta %	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen				
Handelsbanken	2021-01-30	1,71	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2024-01-30	2,44	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2023-10-30	1,66	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2022-01-30	1,85	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2023-03-01	1,52	3 403 750	3 438 750
	2022-09-13	1,78	10 403 750	10 438 750

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 403 750	10 438 750
	10 403 750	10 438 750

Underskrifter

Göteborg 2021-

Catarina Gunneberg
Styrelseordförande

Peter Ohlsson

Rebecka Fröjd

Per-Eric Dahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Johan Rindeborg
Revisor