

ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för Statstjänstemännens Brf Lilla Torp i Göteborg får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 jan 2020 – 31 dec 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 bestått av Christian Månsson ordf., Ernst-Olof Persson v.ordf., Björn Vinberg kassör, Martin Ahnoff sekreterare och Anna-Maria Bergström som ledamot. Suppleanter har varit Elisabeth Nagy, Inger Johansson och Per Sutter

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.
Revisor har varit Gustav Ekvall. Suppleant har varit Eric Persson.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden via webb pga. den rådande pandemin. Ett extra föreningsmöte har genomförts den 3 oktober 2020, varvid justeringar av våra stadgar antogs. Under året har två försäljningar av lägenheter genomförts.

Fastigheternas nya taxeringsvärden för år 2020 är 53 072 000 kr, varav byggnadernas värde är 22 621 000 kr och markvärdet är 30 451 000 kr. Fullvärdesförsäkring har varit tecknad hos Dina Försäkringar.

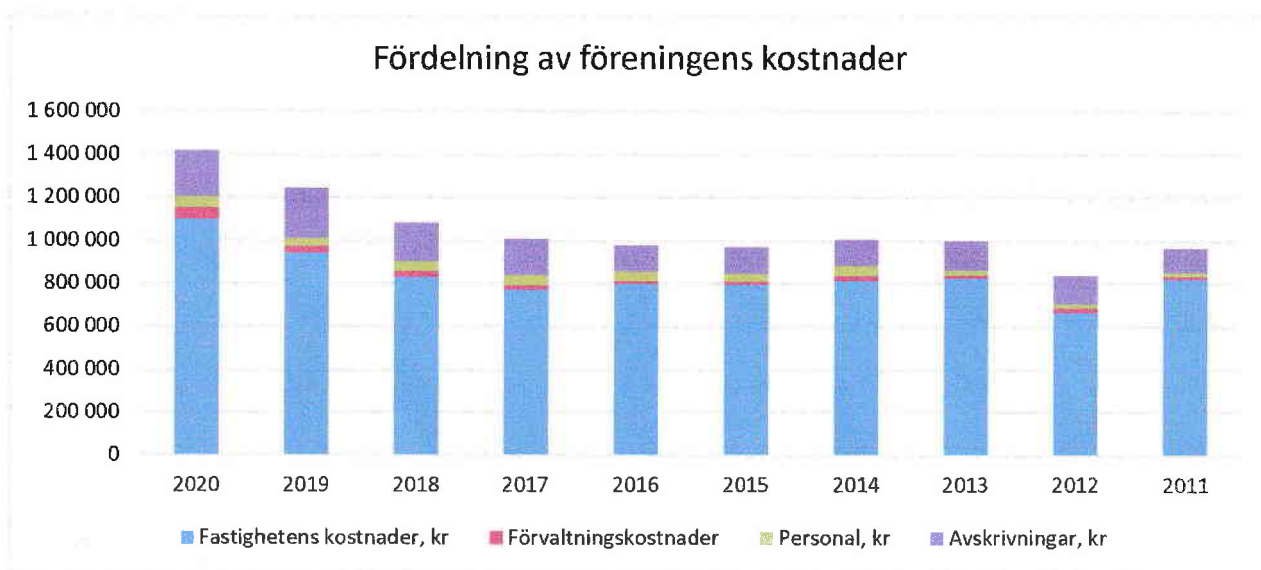
INTÄKTER OCH KOSTNADER

Avgifter och hyror uppgick till 1 342 148 kr under 2020. Av omsättningen utgör årsavgiften för bostäder 90 % och hyresintäkter 10 %.

Under verksamhetsåret har ventilationskontroll OVK samt mätning av radonhalt utan anmärkningar genomförts. Installation av en uppskattad utebelysning framför husen har färdigställts under året. Under året har det uppkommit oförutsedda kostnader till följd av stopp och översyn av avloppsstammar vilket medfört extra kostnader för spolning, grävarbeten samt filmning av stammar med mera. Vidare kunde föreningen konstatera fuktinträngning som pågått över tid och resulterat i fukt i yttre vägg och angränsande mellanvägg i vissa lägenheter i hus 3. Med hjälp av fuktkonsult och filmning, är orsaken lokaliserad och åtgärdad. Även denna händelse har medfört vissa extrakostnader i samband med utredning efterföljande åtgärd. Arbetet är påbörjat 2020 och slutförs 2021. På den positiva sidan har vi det milda vädret i slutet av året som bidragit till lägre kostnader för uppvärmning.

Fördelning av föreningens kostnader

	2020	2019	2018	2017	2016
Fastighetens kostnader, kr	-1 101 001	-944 447	-832 647	-772 817	-798 048
Förvaltningskostnader	-49 709	-27 932	-26 701	-19 501	-14 751
Personal, kr	-54 471	-39 517	-45 871	-47 422	-43 013
Avskrivningar, kr	-214 645	-231 609	-178 037	-169 472	-122 063
Summa	-1 419 826	-1 243 505	-1 083 256	-1 009 212	-977 875
Fastighetens kostnader, %	78%	76%	77%	77%	82%
Övriga rörelsekostnader, %	4%	2%	2%	2%	2%
Personal, %	4%	3%	4%	5%	4%
Avskrivningar, %	15%	19%	16%	17%	12%
Summa	100%	100%	100%	100%	100%

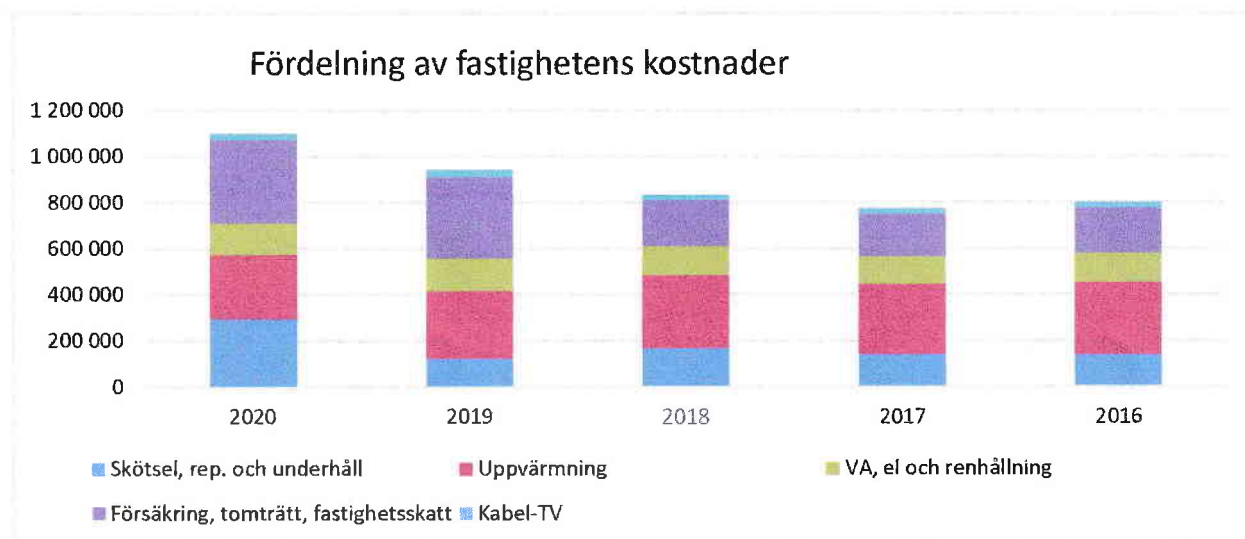


Fördelning av fastighetens kostnader

Föreningen sköter den ekonomiska och tekniska förvaltningen i egen regi.

	2020	2019	2018	2017	2016
Skötsel, rep. och underhåll	-295 306	-123 946	-169 613	-139 521	-137 440
Uppvärmning	-279 966	-291 434	-311 879	-303 561	-311 930
VA, el och renhållning	-134 408	-141 166	-126 250	-120 553	-128 638
Försäkring, tomträtt, fastighetsskatt	-363 553	-353 968	-198 467	-183 162	-194 480
Kabel-TV	-27 768	-33 933	-26 438	-26 020	-25 560
Summa	-1 101 001	-944 447	-832 647	-772 817	-798 048

Skötsel, rep. och underhåll	27%	13%	20%	18%	17%
Uppvärmning	25%	31%	37%	39%	39%
VA, el och renhållning	37%	15%	15%	16%	16%
Försäkring, tomträtt, fastighetsskatt	33%	37%	24%	24%	24%
Kabel-TV	3%	4%	3%	3%	3%
Summa	100%	100%	100%	100%	100%



TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Föreningens anläggningstillgångar uppgick till 3 420 076 kr och omsättnings-tillgångarna till 493 238 kr, tillsammans 3 913 314 kr. De likvida medlen uppgick vid årets slut till 484 238 kr.

Föreningen är skuldfri. Vid bokslutet fanns kortfristiga skulder till ett belopp av 304 242 kr.

EGET KAPITAL

Det egna bundna kapitalet uppgick till 2 979 953 kr och fritt eget kapital till 629 119 kr.

STYRELSEARVODEN OCH ERSÄTTNINGAR FÖR INTERNT ARBETE

Total kostnad för styrelsearvoden har varit 29 117 kr under 2019 och kostnaden för internt arbete har varit 25 354 kr.

RESULTAT

Årets förlust uppgår till 76 681 kr.

FÖRSLAG TILL DISPOSITIONER

Styrelsen föreslår stämman att årets resultat, dispositionsfond och yttre fond disponeras enligt följande:

- Omföring av årets förlust, 76 681 kr, till dispositionsfond
- Omföring av 187 526 kr från yttre fond till dispositionsfond
(motsvarande årets kostnad för reparationer och planerat underhåll)
- Omföring av ytterligare 40 784 kr till yttre fond från dispositionsfond, utöver den stadgeenliga avsättningen på 159 216 kr.
(motsvarande årlig avsättning på 200 000 kr)

Efter omföring av årets resultat och omföringar till och från yttre fond, kommer dispositionsfonden att uppgå till 705 800 kr och fonden för yttre underhåll uppgår till 2 900 621 kr.

TILL SIST

hoppas styrelsen att alla medlemmar ställer upp och vårdar våra gemensamma utrymmen, hjälper till vid gemensamma arbetsdagar eller med andra arbetsinsatser och därmed bidrar till en ökad trivsel och samvaro med grannar, samtidigt som driftskostnaderna hålls nere.

Resultatet av föreningens verksamhet för de två senaste åren samt dess ekonomiska ställning per 2020-12-31 och 2019-12-31 framgår av följande resultat- och balansräkningar:

RESULTATRÄKNINGAR (kr)	Not	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Årsavgifter		1 208 228	1 159 800
Hysesintäkter		133 920	117 965
Summa rörelseintäkter		1 342 148	1 277 765
<u>Rörelsens kostnader</u>			
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Fastighetsskötsel och städ		-107 780	-92 890
Reparationer och underhåll		-187 526	-31 056
Fastighetsel		-34 409	-37 107
Fjärrvärme		-279 966	-291 434
VA		-66 221	-69 311
Avfallshantering		-33 778	-34 748
Fastighetsförsäkring		-32 943	-31 374
Tomträttsavgäld		-287 308	-282 489
Kabel-TV		-27 768	-33 933
Fastighetsskatt		-43 302	-40 105
Summa fastighetens kostnader		-1 101 001	-944 447
<i>Övriga rörelsekostnader</i>			
Förvaltningskostnader		-49 709	-27 932
Summa övriga rörelsekostnader		-49 709	-27 932
<i>Personalkostnader och avskrivningar</i>			
Styrelsearvoden		-29 117	-31 129
Ersättningar internt arbete		-25 354	-8 388
Avskrivningar enligt plan	1,2	-214 645	-231 609
Summa personalkostnader och avskrivningar		-269 116	-271 126
Summa rörelsekostnader		-1 419 826	-1 243 505
Rörelseresultat		-77 678	34 260
Ränteintäkter, bank		997	0
ÅRETS RESULTAT		-76 681	34 260

BALANSRÄKNINGAR (kr)	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	3 305 154	3 450 467
Maskiner, inventarier och installationer	2	114 922	119 518
Summa materiella anläggningstillgångar		3 420 076	3 569 985
Summa anläggningstillgångar		3 420 076	3 569 985
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kortfristiga fordringar		8 010	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		990	890
Summa kortfristiga fordringar		9 000	890
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonto		484 238	298 818
Summa kassa och bank		484 238	298 818
Summa omsättningstillgångar		493 238	299 708
SUMMA TILLGÅNGAR		3 913 314	3 869 693
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		79 332	79 332
Yttre fond		2 900 621	2 888 147
Summa bundet eget kapital		2 979 953	2 967 479
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		705 800	684 014
Årets resultat		-76 681	34 260
Summa fritt eget kapital		629 119	718 274
Summa eget kapital		3 609 072	3 685 753
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		130 100	25 554
Skatteskuld		2 442	2 442
Kortfristiga skulder		10 666	-
Förutbetalda avgifter/hyror och upplupna kostnader		161 034	155 944
Summa kortfristiga skulder		304 242	183 940
Summa skulder		304 242	183 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 913 314	3 869 693
STÄLLDA PANTER		inga	inga
ANSVARSFÖRBINDELSER		inga	inga

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp redovisas i kronor om inte annat anges. Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna rekommendationer. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

AVSKRIVNING PÅ BYGGNAD

Byggnaderna har ett bokfört värde som består av två delar, ett "gammalt" på 777 374 kr som inte skrivs av ytterligare samt ett "nytt" värde som avser nyanskaffningar byggnader (efter 2004).

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Minimiavsättning på 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde regleras i stadgarna och uppgår till 159 216 kr. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Belopp som överstiger minimiavsättningen ingår därmed i styrelsens förslag till disposition.

NOT 1 - BYGGNADER OCH MARK

Byggnader och mark

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivn	Ack avskrivn	Bokfört värde
Byggnad	3 299 543	86 197	1 123 342	2 176 201
Byggnad, årets investeringar	-	-	-	-
Summa	3 299 543	86 197	1 123 342	2 176 201

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivn	Ack avskrivn	Bokfört värde
Marknåläggningar	1 535 401	59 117	406 448	1 128 953
Markanl, årets investeringar	-	-	-	-
Summa	1 535 401	59 117	406 448	1 128 953

Taxeringsvärde	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad	22 621 000	22 621 000
Mark	30 451 000	30 451 000
Summa	53 072 000	53 072 000

NOT 2 - MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivn	Ack avskrivn	Bokfört värde
Maskiner, Inventarier, installationer	455 588	59 509	395 581	60 007
Maskiner årets investeringar	64 737	9 822	9 822	54 915
Summa	520 325	69 331	405 403	114 922

NOT 3 – EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Disp.- fond	Årets resultat
Ingående balans, 2020-01-01	79 332	2 888 147	684 014	34 260
Beslutad disposition			34 260	-34 260
Beslutad disposition		-187 526	187 526	
Beslutad disposition		40 784	-40 784	
Föreslagen ianspråktagande yttre fond				
Årets resultat				-76 681
Avsättning till yttre fond enl. stadgar		159 216	-159 216	
Utgående balans, 2020-12-31	79 332	2 900 621	705 800	-76 681

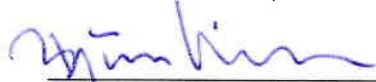
Göteborg den 9 april 2021



Christian Månsson / ordf.



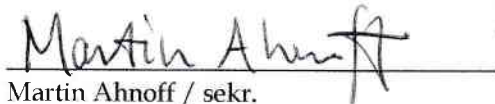
Anna-Maria Bergström / ledamot



Björn Vinberg / kassör



Ernst-Olof Persson / v.ordf



Martin Ahnoff / sekr.

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2021



Gustav Ekvall / Revisor

Revisionsberättelse för år 2020

Undertecknad revisor har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2020 i Statstjänstemännens Brf Lilla Torp.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed.

Räkenskaperna såväl som verifikationerna är förda i god ordning. Likvida medel stämmer med bokfört belopp.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Göteborg den 9 april 2021



Gustav Ekvall