

ÅRSREDOVISNING 2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Villa Tabor får härmed lämna redovisning för förvaltning av föreningen avseende räkenskapsåret 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

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 markens skall 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 m², varav 1 765 m² utgör boendeyta, och är fullvärdesförsäkrad hos HSB Försäkrings AB.

Under året har fyra överlåtelser ägt rum.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 31 927 000:-, varav markvärde 16 557 000:-.

Underhållshistorik

- 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 iordningställande 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 i 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 raditorerna monterades
Sockel på framsidan och vid trappan putsades och renoverades och staketet kompletterades
Innergårdens stenlades.
- 2004 Yttertak målades och renoverades
Hisstrumman renoverades och målades

Resultat och ställning	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning,kr	1 343 513	1 364 706	1 320 848	1 264 964
Bruttoresultat,kr	435 082	421 389	339 756	383 082
Resultat efter finansiella poster,kr	245 139	193 313	91 353	105 981
Balansomslutning,kr	30 931 281	31 057 626	30 886 341	30 455 068
Soliditet	75%	74%	74%	75%
Nyckeltal, kr/kvm				
Avgift	637	639	636	627
Värmekostnad	-150	-148	-167	-157
Elkostnad	-12	-12	-15	-18
Vattenkostnad	-22	-18	-21	-21
Räntekostnad	-108	-129	-141	-157
Bokfört värde fastighet	17 188	17 283	17 376	16 975
Underhållsfond	573	521	469	417
Räntebärande lån	4 249	4 419	4 419	4 249

Händelser under verksamhetsåret

Vi har haft två gemensamma och välbesökta städdagar i huset samt vår traditionsenliga julfest i foajén.

Under 2015 tecknade styrelsen ett avtal med SBC för att få hjälp med den tekniskt administrativa förvaltningen. Tillsammans med SBC upprättades en långsiktig underhållsplan.

Ekonomi

Det stabila ekonomiska läget gör att vi även 2016 kan bibehålla avgiften på 2013 års nivå, dvs. för tredje året i rad så har ingen höjning av avgiften skett. Styrelsen ser kontinuerligt över alla utgifter och försöker tillsammans med föreningens alla medlemmar att hålla fastighetskostnaderna så låga som möjligt, bla genom avfallssortering, fixardagar etc. De ovanligt varma vintrarna under verksamhetsåret, både i början och slutet av året, har bidragit till lägre värmekostnader än budgeterat vilket har genererat en stor del av årets överskott.

Avsättning till reparationsfonden har skett enligt stadgarna.

Föreningens lån har under året amorterats med 300 tkr till 7,5 miljoner vilka är placerade hos Handelsbanken med olika bindningstider.

Framtida utveckling

En omläggning av taket kommer att behöva ske inom den närmsta tre-års perioden. En sådan omläggning kommer att planeras så att ev. fasadarbeten eller hissätgärder kan ske under samma tidsperiod.

STYRELSE OCH REVISORER

Vid ordinarie föreningsstämma den 10 april 2015 respektive extra föreningsstämma 13 september valdes nedanstående funktionärer. Extrastämman hölls för fyllnadsval då två styrelsemedlemmar flyttat och begärt utträde ur styrelsen.

Styrelse

Ordinarie ledamöter
Catarina Gunneberg
Kim Cramér
Per-Eric Dahlberg
Maja Grunewald

Ordförande
Sekreterare

Kassör

Styrelsesuppleanter
Monica Andersson

Revisorer

Ordinarie revisor
Johan Rindeborg

Valberedning

Anita Malcus
Lena Kaaling

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Att disponera av årsstämman

Från föregående år ansamlad vinst	178 559
Årets vinst	245 139
	<hr/>
	423 698
	<hr/> <hr/>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så

att till föreningens underhållsfond avsätts	92 000
att i ny räkning överföres	331 698
	<hr/>
	423 698
	<hr/> <hr/>

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING	Not	2015	2014
Årsavgifter, bostäder		1 124 080	1 127 330
Hyror lokaler		166 128	149 788
Hyror p-platser		53 305	51 270
Övriga intäkter, försäkringsersättning		-	36 318
		<u>1 343 513</u>	<u>1 364 706</u>
Fastighetskostnader			
<u>Underhållskostnader</u>			
Reparation och underhåll		<u>-59 375</u>	<u>-124 988</u>
		-59 375	-124 988
<u>Förbrukningsavgifter</u>			
Värme		-265 072	-260 432
Vatten		-38 481	-32 089
Elektricitet		-20 543	-20 549
Renhållning		-69 006	-77 798
Övriga driftskostnader		<u>-</u>	<u>-5 750</u>
		-393 102	-396 618
<u>Övriga kostnader</u>			
Försäkringspremier		-24 791	-23 610
Fastighetsskatt		-34 213	-38 491
Fastighetsskötsel		-73 544	-72 042
Kabel-TV		-26 484	-26 168
Hiss-service		-10 292	-11 229
Kontorsmaterial		-1 768	-1 090
Telefon		-3 132	-2 696
Revisionsarvode		-5 125	-5 000
Övriga kostnader		<u>-101 128</u>	<u>-73 433</u>
		-280 477	-253 759
<u>Avskrivningar</u>			
Avskrivning inventarier		-7 445	-3 996
Avskrivning byggnad		-168 032	-163 956
Rörelseresultat	1, 2, 3	435 082	421 389
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Räntekostnader		<u>-189 943</u>	<u>-228 076</u>
Årets resultat		<u>245 139</u>	<u>193 313</u>
<u>Poster utanför den formella resultaträkningen</u>			
Avsättning till föreningens reparationsfond		<u>-92 004</u>	<u>-92 004</u>
Resultat med hänsyn till avs. till föreningens reparationsfond		<u>153 135</u>	<u>101 309</u>

BALANSRÄKNING	Not	2015.12.31	2014.12.31
<u>Tillgångar</u>			
Anläggningstillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Balanserad utgift	4	0	0
Inventarier	5	38 889	46 334
Byggnad och mark	6	30 336 011	30 504 043
		30 374 900	30 550 377
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader		32 804	0
Kassa och bank		523 577	507 249
Summa tillgångar		30 931 281	31 057 626
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundavgifter		20 844 965	20 844 965
Upplåtelseavgifter		940 185	940 185
Föreningens underhållsfond		1 012 008	920 004
		22 797 158	22 705 154
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		178 559	77 250
Årets resultat		245 139	193 313
		423 698	270 563
Skulder			
Avsättning för skatter		66 479	66 479
Inteckningslån	7	7 500 000	7 800 000
Leverantörsskulder		0	0
Förutbetalda avgifter och hyror		99 134	94 844
Upplupna driftskostnader		44 812	120 586
		7 710 425	8 081 909
Summa eget kapital och skulder		30 931 281	31 057 626
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	6	9 135 000	9 135 000
Ansvarsförbindelser			
		inga	inga

KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	1 347 803	1 374 220
Utbetalningar till leverantörer	<u>-841 532</u>	<u>-769 715</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	506 271	604 505
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	<u>-189 943</u>	<u>-228 076</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	316 328	376 429
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder	<u>-300 000</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	0
Årets kassaflöde	16 328	376 429
Likvida medel vid årets början	<u>507 249</u>	<u>130 820</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>523 577</u>	<u>507 249</u>

BOKSLUTSKOMMENTARER

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Övergången till K3 har inte inneburit några redovisningsmässiga förändringar för bolaget jämfört med de principer som tillämpades i årsredovisningen 2013, annat än att den tidigare tillämpade komponentredovisningen har ytterligare förfinats.

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.

Not 2 Anställda och löner

Föreningen har under året inte haft någon anställd. Arvoden till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Avskrivningar enligt plan

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

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

Not 4 Balanserad utgift för underhållsplan

	<u>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
Anskaffningsvärde vid årets ingång	46 875	46 875
Anskaffat under året:	-	-
Anskaffningsvärde vid årets utgång	46 875	46 875
Ackumulerade avskrivningar vid årets ingång	-46 875	-46 875
Årets avskrivning	-	-
Ackumulerad avskrivning vid årets utgång	-46 875	-46 875
Utgående planenligt restvärde	<u>0</u>	<u>0</u>

<u>Not 5 Byggnad och mark</u>			<u>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
Anskaffningsvärde vid årets ingång			31 750 999	31 750 999
Anskaffat under året:			-	-
Anskaffningsvärde vid årets utgång			31 750 999	31 750 999
Ackumulerade avskrivningar vid årets ingång			-1 246 956	-1 083 000
Årets avskrivning			-168 032	-163 956
Ackumulerad avskrivning vid årets utgång			-1 414 988	-1 246 956
Utgående planenligt restvärde			<u>30 336 011</u>	<u>30 504 043</u>
<u>Taxeringsvärde</u>				
Byggnad			12 145 000	12 145 000
Mark			9 500 000	9 500 000
Summa taxeringsvärde			<u>21 645 000</u>	<u>21 645 000</u>
<u>Not 6 Inventarier</u>			<u>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
Anskaffningsvärde vid årets ingång			74 445	74 445
Anskaffat under året			-	-
Anskaffningsvärde vid årets utgång			74 445	74 445
Ackumulerade avskrivningar vid årets ingång			-28 111	-24 115
Årets avskrivning			-7 445	-3 996
Ackumulerad avskrivning vid årets utgång			-35 556	-28 111
Utgående planenligt restvärde			<u>38 889</u>	<u>46 334</u>
<u>Not 7 Inteckningslån och ställda pantar</u>				
<u>Långgivare</u>	<u>Villkors- ändring</u>	<u>Ränta</u>	<u>2015.12.31</u>	<u>2014.12.31</u>
Handelsbanken	-	-	-	-
Handelsbanken	2016-01-30	2,32%	500 000	500 000
Handelsbanken	2018-01-30	2,95%	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2016-01-30	1,00%	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	-	-	-	300 000
Handelsbanken	2016-01-30	2,70%	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2016-01-30	2,72%	500 000	500 000
Handelsbanken	2017-01-30	2,87%	2 500 000	2 500 000
	<u>2012-04-27</u>	<u>2,56%</u>	<u>7 500 000</u>	<u>7 800 000</u>

Som säkerhet för ovanstående lån är lämnat inteckning i föreningens fastighet.

Not 8 Eget kapital

	<u>Grundavg</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Reparations- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets ingång	20 844 965	940 185	920 004	77 250	193 313
Överföring enl stämmobeslut	-	-	92 004	101 309	-193 313
Årets resultat	-	-	-	-	245 139
Vid årets utgång	<u>20 844 965</u>	<u>940 185</u>	<u>1 012 008</u>	<u>178 559</u>	<u>245 139</u>

Göteborg 2016-03-31

Catarina Gunneberg
Styrelsens ordförande

Kim Cramér

Maja Grunewald

Per-Eric Dahlberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2016-03-31

Johan Rindeborg
Revisor