

ÅRSREDOVISNING 2019

Styrelsen för Statstjänstemännens Brf Lilla Torp i Göteborg får härmed avge följande årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 jan 2019 - 31 dec 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 bestått av Christian Månsson ordf., Björn Vinberg kassör, Susanne Carlsson sekreterare, Anna-Maria Bergström och Ernst-Olof Persson som ledamöter. Suppleanter har varit Elisabeth Nagy och Inger Johansson.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisor har varit Gustav Ekvall. Suppleant har varit Marianne Nilsson.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Under året har tre försäljningar av lägenheter gjorts.

Fastigheternas nya taxeringsvärden för år 2019 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

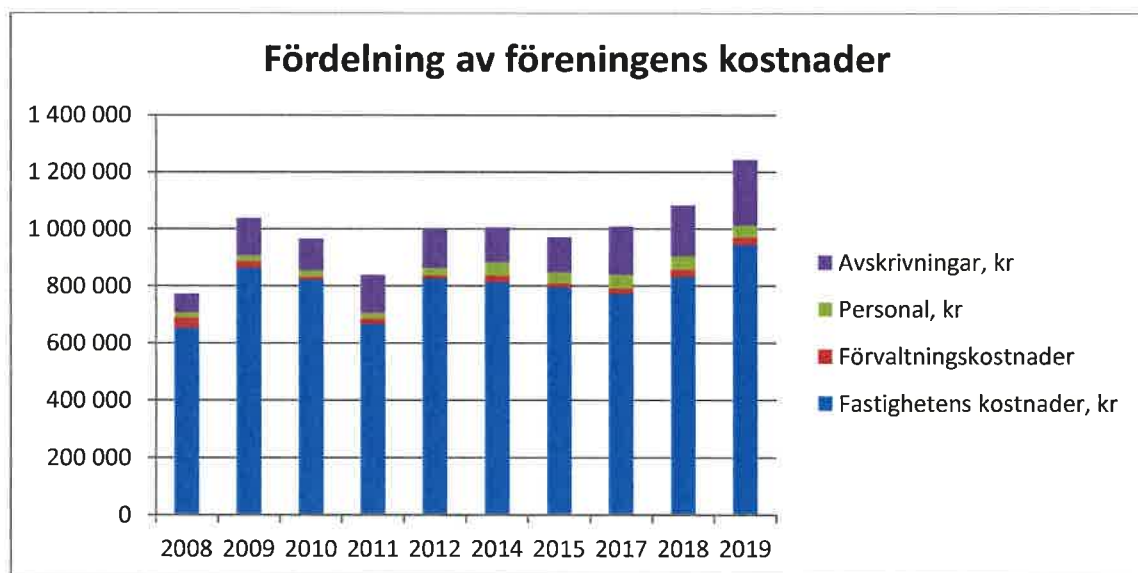
Avgifter och hyror uppgick till 1 277 765 kr under 2019. Av omsättningen utgör årsavgiften för bostäder 90 % och hyresintäkter 10 %. I februari 2019 höjdes tomträttsavgälden avsevärt jämfört med tidigare. Det nya avtalet löper på tio år. Denna kostnadsökning har inneburit höjda avgifter från föreningens medlemmar.

I början på 2019 färdigställdes dräneringsarbetet runt våra fastigheter. Kostnaden för detta arbete, 1 071 440 kr, har aktiverats och skrivs av över 20 år.

Under slutet av 2019 beslutade styrelsen om höjning av månadsavgifterna samt även en höjning av hyra för parkeringsplatser och garageplatser.

Fördelning av föreningens kostnader

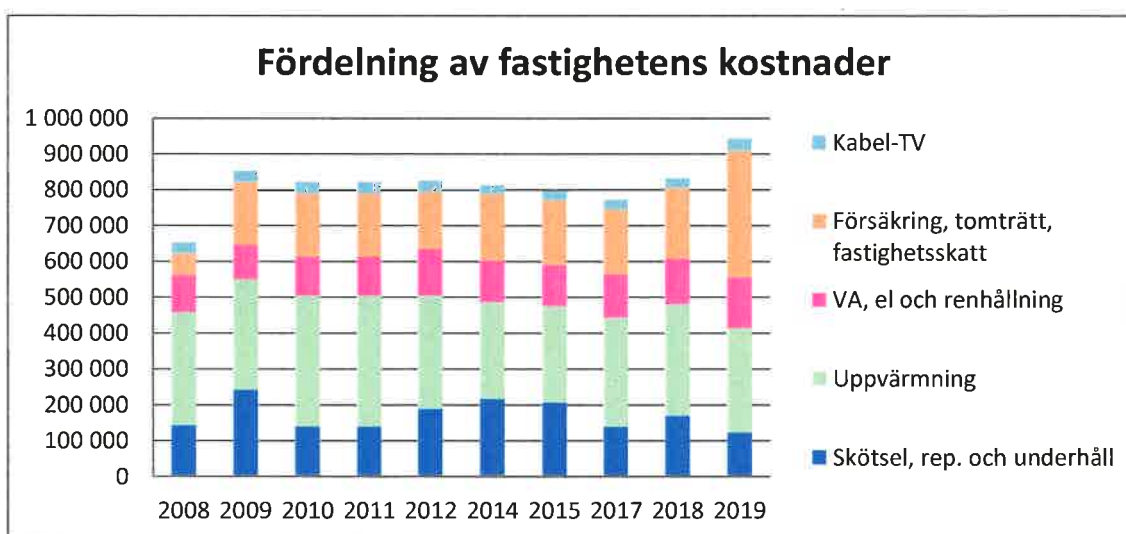
	2019	2018	2017	2016	2015
Fastighetens kostnader, kr	-944 447	-832 647	-772 817	-798 048	-796 318
Förvaltningskostnader	-27 932	-26 701	-19 501	-14 751	-13 798
Personal, kr	-39 517	-45 871	-47 422	-43 013	-37 511
Avskrivningar, kr	-231 609	-178 037	-169 472	-122 063	-122 862
Summa	-1 243 505	-1 083 256	-1 009 212	-977 875	-970 489
Fastighetens kostnader, %	76%	77%	77%	82%	82%
Övriga rörelsekostnader, %	2%	2%	2%	2%	1%
Personal, %	3%	4%	5%	4%	4%
Avskrivningar, %	19%	16%	17%	12%	13%
Summa	100%	100%	100%	100%	100%



Fördelning av fastighetens kostnader

Föreningen sköter den ekonomiska och tekniska förvaltningen i egen regi.

	2019	2018	2017	2016	2015
Skötsel, rep. och underhåll	-123 946	-169 613	-139 521	-137 440	-206 735
Uppvärmning	-291 434	-311 879	-303 561	-311 930	-268 951
VA, el och renhållning	-141 166	-126 250	-120 553	-128 638	-114 787
Försäkring, tomträtt, fastighetsskatt	-353 968	-198 467	-183 162	-194 480	-180 853
Kabel-TV	-33 933	-26 438	-26 020	-25 560	-24 992
Summa	-944 447	-832 647	-772 817	-798 048	-796 318
Skötsel, rep. och underhåll	13%	20%	18%	17%	26%
Uppvärmning	31%	37%	39%	39%	34%
VA, el och renhållning	15%	15%	16%	16%	14%
Försäkring, tomträtt, fastighetsskatt	37%	24%	24%	24%	23%
Kabel-TV	4%	3%	3%	3%	3%
Summa	100%	100%	100%	100%	100%



TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Föreningens anläggningstillgångar uppgick till 3 569 985 kr och omsättnings- tillgångarna till 298 708 kr, tillsammans 3 869 693 kr. De likvida medlen uppgick vid årets slut till 298 818 kr.

Föreningen är skuldfri. Vid bokslutet fanns kortfristiga skulder i form av förutbetalda avgifter och hyror, skatteskuld och leverantörsskulder till ett belopp av 183 940 kr.

EGET KAPITAL

Det egna bundna kapitalet uppgick till 2 967 479 kr och fritt eget kapital till 718 274 kr.

STYRELSEARVODEN OCH ERSÄTTNINGAR FÖR INTERNT ARBETE

Total kostnad för styrelsearvoden har varit 31 129 kr under 2019 och kostnaden för internt arbete har varit 8 388 kr.

RESULTAT

Årets vinst uppgår till 34 260 kr.

FÖRSLAG TILL DISPOSITIONER

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

- Omföring av årets vinst, 34 260 kr, till dispositionsfond
- Ianspråktagande av yttre fond motsvarande investeringen avseende dräneringsarbeten under 2019 med, 1 071 440 kr. Beloppet omförs mellan yttre fond och dispositionsfond.
- Omföring av 31 056 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 684 014 kr och fonden för yttre underhåll uppgår till 2 888 147 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 2019-12-31 och 2018-12-31 framgår av följande resultat- och balansräkningar:

		2019-01-01 --2019-12-31	2018-01-01 --2018-12-31
RESULTATRÄKNINGAR (kr)	Not	31	31
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Årsavgifter		1 159 800	967 200
Hysesintäkter		117 965	97 600
Summa rörelseintäkter		1 277 765	1 064 800
<u>Rörelsens kostnader</u>			
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Fastighetsskötsel och städ		-92 890	-87 118
Reparationer och planerat underhåll		-31 056	-82 495
Fastighetsel		-37 107	-34 032
Fjärrvärme		-291 434	-311 879
VA		-69 311	-58 114
Avfallshantering		-34 748	-34 104
Fastighetsförsäkring		-31 374	-30 167
Tomträttsavgäld		-282 489	-120 612
Kabel-TV		-33 933	-26 438
Fastighetsskatt		-40 105	-47 688
Summa fastighetens kostnader		-944 447	-832 647
<i>Övriga rörelsekostnader</i>			
Förvaltningskostnader		-27 932	-26 701
Summa övriga rörelsekostnader		-27 932	-26 701
<i>Personalkostnader och avskrivningar</i>			
Styrelsearvoden		-31 129	-32 419
Ersättningar internt arbete		-8 388	-13 452
Avskrivningar enligt plan	1,2	-231 609	-178 037
Summa personalkostnader och avskrivningar		-271 126	-223 908
Summa rörelsekostnader		-1 243 505	-1 083 256
Rörelseresultat		34 260	-18 456
<u>Finansiella poster, poster av engångskaraktär och skatter</u>			
Ränteintäkter, bank		0	0
Summa finans- och engångsposter samt skatter		0	0
ÅRETS RESULTAT		34 260	-18 456

BALANSRÄKNINGAR (kr)	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	3 450 467	2 551 129
Maskiner, inventarier och installationer	2	119 518	179 027
Summa materiella anläggningstillgångar		3 569 985	2 730 156
Summa anläggningstillgångar		3 569 985	2 730 156
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		890	0
Summa kortfristiga fordringar		890	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonto		298 818	1 102 485
Summa kassa och bank		298 818	1 102 485
Summa omsättningstillgångar		299 708	1 102 485
SUMMA TILLGÅNGAR		3 869 693	3 832 641
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		79 332	79 332
Yttre fond		2 888 147	3 790 643
Summa bundet eget kapital		2 967 479	3 869 975
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		684 014	-200 026
Årets resultat		34 260	-18 456
Summa fritt eget kapital		718 274	-218 482
Summa eget kapital		3 685 753	3 651 493
<u>Skulder</u>			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förutbetalda avgifter/hyror och upplupna kostnader		155 944	74 375
Skatteskuld		2 442	6 033
Leverantörsskulder		25 554	100 740
Summa kortfristiga skulder		183 940	181 148
Summa skulder		183 940	181 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 869 693	3 832 641
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

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivn	Ack avskrivn	Bokfört värde
Byggnad, -2004	857 374		80 000	777 374
Byggnad 2005-2019	2 442 169	86 197	957 145	1 485 024
Byggnad, årets nyanskaffning	0	0	0	0
Summa	3 299 543	86 197	1 037 145	2 262 398
	Anskaffningsvärde	Årets avskrivn	Ack avskrivn	Bokfört värde
Markanl, -2019	463 961	32 331	293 759	170 202
Markanl, årets nyanskaffning	1 071 440	53 572	53 572	1 017 868
Summa	1 535 401	85 903	347 331	1 188 070
Taxeringsvärde	2019-12-31	2018-12-31		
Byggnad	22 621 000	19 678 000		
Mark	30 451 000	18 748 000		
Summa	53 072 000	38 426 000		

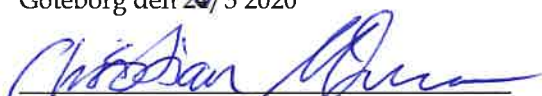
NOT 2 – MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivn	Ack avskrivn	Bokfört värde
Maskiner, -2018	0	0	0	0
Maskiner, -2019	297 545	59 509	178 027	119 518
Maskiner, årets nyanskaffning	0	0	0	0
Summa	297 545	59 509	178 027	119 518

OT 3 - EGET KAPITAL


		Inbetalda insatser	Yttre fond	Disp.- fond	Årets resultat
Ingående balans,	2019-01-01	79 332	3 790 643	-200 026	-18 456
Beslutad disposition, våren 2019				-18 456	18 456
Beslutad disposition, våren 2019			-31 056	31 056	
Beslutad disposition, våren 2019			40 784	-40 784	
Föreslagen ianspråkstagande yttre fond			-1 071 440	1 071 440	
Årets resultat					34 260
Avsättning till yttre fond enl stadgar			159 216	-159 216	
Utgående balans,	2019-12-31	79 332	2 888 147	684 014	34 260


Göteborg den 20/3 2020


Christian Månsson / ordf.


Anna-Maria Bergström / ledamot


Björn Vinberg / kassör


Ernst-Olof Persson / ledamot


Susanne Carlsson / sekr.

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-20


Gustav Ekvall / Revisor

Revisionsberättelse för år 2019

Undertecknad revisor har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2019 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 2019.

Göteborg den 20 mars 2020



Gustav Ekvall