

Årsredovisning
för
Brf Villa Martin

769610-0341

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Villa Martin får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Föreningen har sitt säte i Gävle.

Föreningens byggnader

Brf Villa Martin består av fem lägenheter i två byggnader på fastigheten Vallbacken 6:1 i Gävle. Byggnaderna, som ursprungligen uppfördes 1896, ritades av arkitekt Hugo Rahm för direktören, jägmästaren och riksdagsmannen RVO Bernhard Martin. Patriciervillan har i stort sett symmetrisk uppbyggnad med uppbrutna volymer. Flygelbyggnaden, också den av Rahm, fick sitt nuvarande uttryck i samband med en ombyggnad 1943. Arkitekt då var Ivar Lundberg. Byggnadernas fasad och tak fick sin nuvarande färgsättning i slutet av 1900-talet.

Bostadsrättsföreningen bildades 2003. Fastigheten förvärvades 1 januari 2004. Föreningens målsättning är att bibehålla och vårda fastighetens och byggnadernas karaktär.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.



Villa Martin från hörnet Kungsbäcksvägen/
Strömsborgsvägen, december 2016 (foto oe).



Villa Martin i mitten, med gul fasad och rött tak.
Vykort från tidigt 1900-tal, publicerad i Gefle Dagblad 2009.

Verksamheten under året

Brf Villa Martin har, precis som samhället i övrigt, påverkats starkt av pandemin. Föreningens verksamhet har bedrivits på en miniminivå.

Inget större underhåll på fastigheten har genomförts under året.

Fastighetsunderhåll har, följande inriktningsbeslut i styrelsen under 2019, i högre grad än tidigare skötts av medlemmarna gemensamt.

[Handwritten signature]
J. h.

Fondering för framtida fastighetsunderhåll mm

§ 20 i föreningensstadgar stipulerar att *"För att säkerställa underhållet och för att utjämna avgifterna mellan olika verksamhetsår ska styrelsen, baserat på budget och justerat för genomfört underhåll, göra avsättning till en underhållsfond. Baserat på föreningens långsiktiga underhållsbehov och föreningens finansiella situation ska styrelsen på lämpligt sätt säkra medel eller amortera föreningens skulder i motsvarande mån."*

Den av styrelsen antagna underhållsplanen innebär att bedömt genomsnittligt underhåll, i 2019 års penningvärde, är 50 000 kr.

Som ovan redovisats har inget större underhåll på fastigheten genomförts under verksamhetsåret. Styrelsen har därför beslutat att göra avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret 2020 med 50 000 kr.

Styrelsen har beslutat att föreningens lån under 2021 ska amorterats med 100 000 kr. Beloppet motsvarar dels avsättningen till underhållsfond, dels en extra amortering vilken möjliggjorts genom allmänna kostnadsbesparingar, lägre nivå i verksamheten och god likviditet.

Styrelsen och övriga funktionärer

Vid 2020 års ordinarie föreningsstämma valdes som styrelse
Johan Alcén (av stämman vald till ordförande) med Lovisa Alcén som personlig suppleant
Oscar Ekeblad med Kit Molander som personlig suppleant
Lars Gimström med Marianne Gimström som personlig suppleant
Jonna Hedqvist med Björn Hedqvist som personlig suppleant
Anitha Jabin med Carl-Lennart Gustafsson som perspnlig suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Av dessa har två avsett specifika frågor, vilka avgjorts med elektronisk omröstning i enlighet med föreningens arbetsordning.

Ett sammanträde har hållits genom cirkulation under en treveckorsperiod.

Ett sammanträde har hållits per capsulum.

Ett sammanträde har kunnat hållas i traditionell form.

Föreningens underhålls- och driftgrupp har bestått av Lars Gimström och Carl-Lennart Gustafsson

Föreningens miljögrupp har bestått av Marianne Gimström och Kit Molander.

Föreningens webbredaktör har varit Kit Molander.

Föreningens revisor är Tommy Persson.

Föreningsfrågor

Stadgar

Bostadsrättsföreningen Villa Martin bildades 2003. Nuvarande stadgar registrerades hos bolagsverket 8 augusti 2019.



Handwritten signature and initials, possibly 'JA', in blue ink.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 10 (10) medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Inga bostadsrätter har överlåtits under verksamhetsåret.

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	471	469	447	428	463
Ressultat efter finansiella poster tkr	82	48	-368	-77	0
Kassalikviditet %	349	106	80	65	120
Soliditet %	42	42	39	46	46
Underhållsfond tkr	142	92	359	202	168
Total yta kvm	727	727	727	727	727
Årsavgift per kvm	645	645	615	615	615
Lån per kvm tkr	8 431	8 417	8 472	7 782	7 868
Genomsnittlig skuldränta %	1	1	1	1	1
Belåningsgrad %	59	58	57	53	54

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 887 180	92 407	-1 544 825	8 250	4 443 012
Disposition av föregående års resultat:			8 250	-8 250	0
Styrelsens beslut om avsättning		50 000	-50 000		0
Årets resultat				81 981	81 981
Belopp vid årets utgång	5 887 180	142 407	-1 586 575	81 981	4 524 993

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 586 575
årets vinst	81 981
	-1 504 594
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 504 594
	-1 504 594

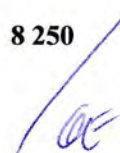
Styrelsen har under 2020 beslutat att avsätta 50 000 kronor till underhållsfonden. Fondbehållning 2020-01-01 är 92 407 kronor och 142 407 kronor 2020-12-31.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	471 464	469 464
Övriga intäkter		0	37 500
		471 464	506 964
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-17 221	-34 859
Fastighetsavgift/skatt		-7 145	-6 885
Driftskostnader	4	-135 039	-186 739
Övriga kostnader		-31 212	-38 565
Avsättning till underhållsfond		0	-40 000
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-121 454	-105 756
		-312 071	-412 804
Rörelseresultat		159 393	94 160
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 418	-85 910
		-77 412	-85 910
Resultat efter finansiella poster		81 981	8 250
Resultat före skatt		81 981	8 250
Årets resultat		81 981	8 250



J.A

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 404 910	10 526 364
		10 404 910	10 526 364
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	0	31 500
		0	31 500
Summa anläggningstillgångar		10 404 910	10 557 864
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 083	23 725
		12 083	23 725
<i>Kassa och bank</i>		338 343	63 059
Summa omsättningstillgångar		350 426	86 784
SUMMA TILLGÅNGAR		10 755 336	10 644 648


J.A

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 887 180

5 887 180

Underhållsfond

142 407

92 407

6 029 587

5 979 587

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 586 575

-1 544 825

Årets resultat

81 981

8 250

-1 504 594

-1 536 575

Summa eget kapital

4 524 993

4 443 012

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

6 030 000

6 119 389

Summa långfristiga skulder

6 030 000

6 119 389

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

100 000

0

Leverantörsskulder

7 593

6 472

Aktuella skatteskulder

14 013

6 813

Övriga skulder

3 546

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

75 191

68 962

Summa kortfristiga skulder

200 343

82 247

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 755 336

10 644 648

J.A

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (Red U 13) av hyresfastigheter med en anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

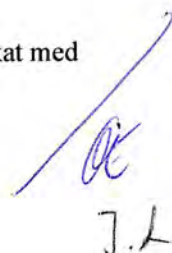
Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostadsbyggnader

Stommar	120 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.



Handwritten signature and initials, possibly 'J.L.', in blue ink.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Not 2 Ställda säkerheter

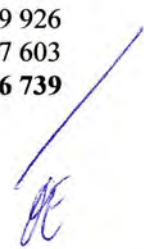
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 209 000	6 209 000
	6 209 000	6 209 000

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	469 464	469 464
Hysesintäkter	2 000	
	471 464	469 464

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Olja	13 200	13 141
Taxebundna kostnader	81 879	96 517
Fastighetsskötsel	3 132	59 552
Fastighetsförsäkring	11 665	9 926
Övriga kostnader	25 163	7 603
	135 039	186 739


J.A

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 114 313	12 114 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 114 313	12 114 313
Ingående avskrivningar	-1 587 949	-1 482 193
Årets avskrivningar	-121 454	-105 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 709 403	-1 587 949
Utgående redovisat värde	10 404 910	10 526 364

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 500	13 500
Tillkommande fordringar		18 000
Avgående fordringar	-31 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	31 500
Utgående redovisat värde	0	31 500

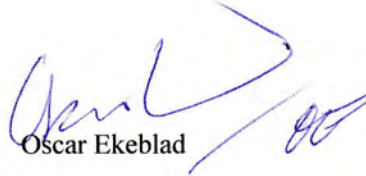
Not 7 Långfristiga skulder

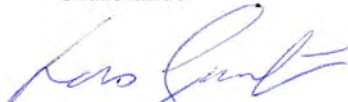
	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	6 130 000	6 119 389
Kortfristig del	-100 000	
	6 030 000	6 119 389

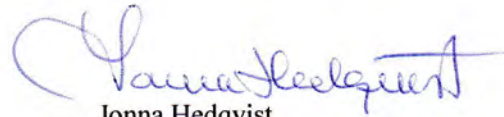
ac
J.A

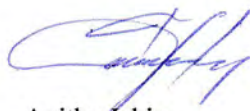
Gävle den 11 maj 2021


Johan Alcén
Ordförande


Oscar Ekeblad


Lars Gimström


Jonna Hedqvist


Anitha Jabin

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-31


Tommy Persson
Revisor