

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vega 50-58

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas med inflation/kostnadsökningar för att täcka ökningsar över tid.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Fridhem/Johannedal Samfällighetsförening. Föreningens andel är 3,69 procent. Samfälligheten förvaltar allmänna ytor, garage + sopsug i området. .

Styrelsen

Therese Jersenius	Ordförande
Patrik Fritz	Ledamot
Linda Jasmine Nilsson	Ledamot
Malin Elizabeth Pethrus	Ledamot
Nayar Richard	Ledamot
Emelie Radivoi	Suppleant
Kent Inge Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Emilsson	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------------	------------------	------------

Valberedning

Hannes Hultgren
Emma Lilja
Susanne Sandström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-23.

Extra föreningsstämma hölls 2021-10-11. Extra stämma med anledning av godkännande av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 6:35	2021	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 1 flerbostadshus.

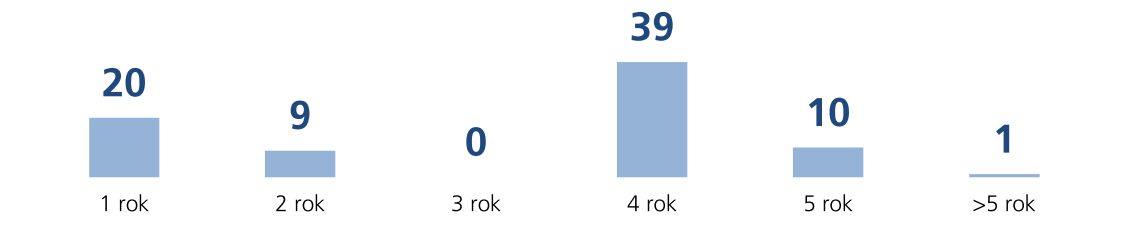
Värdeåret är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 902 m², varav 6 364 m² utgör boyta och 1 538 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 19 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mobilstämpeln	97 m ²	2023-10-01
Winbas AB	203 m ²	2024-10-01
Svenska Fransiskushjälpen	84 m ²	2023-10-01
Mathias Alvidius Psykoterapi	15 m ²	2023-10-01
Maria Oijens	21 m ²	2023-10-31
Freinetskolan Bild & Form	1 085 m ²	2023-10-01
Freinetskolan Bild & Form	18 m ²	2022-12-31
Devotum	15 m ²	2024-10-01

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen skall under 2022 ta fram en 5-årig underhållsplan.

.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Byte av inpasseringssystem	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och underhåll	PLL
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV	Tele 2
Ventilation	JWH
El-nät/ Fjärrvärme	Göteborg energi
Elleverans	Vattenfall
Sophantering	Kretslopp och vatten
Gård	Samfällighet
Sopsug	Samfällighet
Fontän	Samfällighet
Hiss	Vinga Hiss

Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män.

Föreningens ekonomi

Ränteplanering har gjorts i samverkan med Handelsbanken för att säkra en stabil ekonomi.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 921 275	0
Medlemsinsatser	206 223 25	0
	7	
Ökning av långfristiga skulder	160 326 36	0
	5	
Ökning av kortfristiga skulder	77 204 372	0
	448 675 26	0
	9	
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 783 838	0
Finansiella kostnader	846 049	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	185 882 55	0
	3	
Ökning av kortfristiga fordringar	75 366 223	0
	264 878 66	0
	3	
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 203 566	0
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	5 203 566	0

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den nyvalda styrelsen har påbörjat arbetet med att strukturera upp och sätta prioritet på de ärenden som uppkommit (se mötesprotokoll).

Ny teknisk förvaltare har anlitats.

Föreningen ombildades 1 juni 2021 och förvärvade samtliga aktier i VEGAB Förvaltnings AB, orgnr 556790-5442 från Steiner o Hultman Fastighets AB, orgnr 556790-5434. Bolaget var vid tidpunkten för förvärvet ägare till fastigheten Göteborg Olivedal 6:35. Föreningen har därefter genom en s k underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av VEGAB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0
Tillkommande medlemmar: 107
Avgående medlemmar:
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	494	0	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	677	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	30 131	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	20	0	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	59	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	0	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	107	0	0	0
Soliditet (%)	47	1	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	744	0	0	0
Nettoomsättning (tkr)	4 754	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 364 m² bostäder och 1 538 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	206 208 270	206 208 270	0	0
Upplåtelseavgifter	14 987	14 987	0	0
Fond för yttre underhåll	230 475	230 475	0	0
S:a bundet eget kapital	206 453 732	206 453 732	0	0
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-230 475	-230 475	0	0
Årets resultat	743 702	743 702	0	0
S:a fritt eget kapital	513 227	513 227	0	0
S:a eget kapital	206 966 959	206 966 959	0	0

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	743 702
avsättning till fond för yttre underhåll	-230 475
summa balanserat resultat	513 227

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

513 227

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 754 078	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	167 197	0
Summa rörelseintäkter		4 921 275	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 289 231	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-451 109	0
Personalkostnader	Not 6	-43 498	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-547 687	0
Summa rörelsekostnader		-3 331 524	0
RÖRELSERESULTAT		1 589 751	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	0
		265 734 00	
		0	
Nedskrivning av finansiella tillgångar		265 734 00	0
		0	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-846 049	0
Summa finansiella poster		-846 049	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		743 702	0
ÅRETS RESULTAT		743 702	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	363 927 906	0
Summa materiella anläggningstillgångar		363 927 906	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		363 927 906	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		66	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	6 825 623	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	277 288	0
Summa kortfristiga fordringar		7 102 977	0
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		72 883 347	0
		72 883 347	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		583 465	0
Summa kassa och bank		583 465	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		80 569 789	0
SUMMA TILLGÅNGAR		444 497 695	0

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 223 257	0
Fond för yttre underhåll	Not 12	230 475	0
Summa bundet eget kapital		206 453 732	0
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-230 475	0
Årets resultat		743 702	0
Summa ansamlad förlust		513 227	0
SUMMA EGET KAPITAL		206 966 959	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	126 485 028	0
Summa långfristiga skulder		126 485 028	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	33 841 337	0
Leverantörsskulder		400 639	0
Övriga skulder		75 916 066	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	887 666	0
Summa kortfristiga skulder		111 045 709	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		444 497 695	0

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas.. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100	0
Stomkomplett. för.	20	0
Värmesystem	10	0
Ventilation	15	0
Stamledningar VA	20	0
Fasader/balkonger	21	0
Fönster/dörrar, port	30	0
Yttertak	6	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 630 699	0
Hyror bostäder	986 440	0
Hyror lokaler	762 114	0
Hyror garage moms	124 470	0
Hyror garage	243 788	0
Elintäkter laddstolpe	3 000	0
Elintäkter laddstolpe moms	480	0
Trappstädning-/Städavgifter	3 000	0
Öresutjämning	88	0
	4 754 078	0

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	2 113	0
	Försäkringsersättning	156 220	0
	Återbäring försäkringsbolag	8 864	0
		167 197	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	118 621	0
	Fastighetsskötsel beställning	122 397	0
	Mattvätt/Hyrmattor	21 154	0
	Hissbesiktning	4 100	0
	Serviceavtal	15 954	0
	Förbrukningsmateriel	13 185	0
	Brandskydd	21 884	0
		317 294	0
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	3 006	0
	Förskola	30 764	0
	Tvättstuga	1 913	0
	Entré/trapphus	3 823	0
	Lås	3 589	0
	VVS	19 623	0
	Ventilation	41 246	0
	Elinstallationer	2 113	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 918	0
	Hiss	18 118	0
	Skador/klotter/skadegörelse	34 492	0
	Vattenskada	174 547	0
		341 152	0
	Taxebundna kostnader		
	El	158 136	0
	Värme	462 908	0
	Vatten	99 598	0
	Sophämtning/renhållning	77 548	0
		798 190	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 858	0
	Självrisk	57 120	0
	Samfällighetsavgift	583 688	0
	Kabel-TV	22 484	0
		712 150	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 444	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 289 231	0

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 689	0
	Medlemsinformation	498	0
	Tele- och datakommunikation	1 001	0
	Juridiska åtgärder	8 594	0
	Inkassering avgift/hyra	5 541	0
	Föreningskostnader	1 458	0
	Fritids- och trivselkostnader	724	0
	Förvaltningsarvode	96 562	0
	Förvaltningsarvoden övriga	25 250	0
	Administration	13 246	0
	Konsultarvode	293 547	0
		451 109	0

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 243	0
	Sociala kostnader	10 255	0
		43 498	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	263 705	0
	Yttertak K3	46 480	0
	Fasader/balkonger K3	24 774	0
	Fönster/dörrar och portar K3	30 949	0
	Stomkomplettering förening K3	49 569	0
	Stamledningar VA K3	30 980	0
	Värmesystem K3	49 569	0
	Luftbehandlingssystem K3	51 660	0
		547 687	0

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Nyanskaffningar	364 475 593	0
	Utgående anskaffningsvärde	364 475 593	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-547 687	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-547 687	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	363 927 906	0
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	178 593 040	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	95 600 000	0
	Taxeringsvärde mark	97 640 000	0
		193 240 000	0
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	186 640 000	0
	Lokaler	6 600 000	0
		193 240 000	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Klientmedel hos SBC	4 620 101	0
	Fordringar VEGAB	280 022	0
	Fordran samfällighet, Fridhem Johannedal	1 764 227	0
	Avräkning VEGAB	161 273	0
		6 825 623	0

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	34 898	0
	Kabel-TV	9 909	0
	Serviceavtal	1 250	0
	Samfällighetsavgift	231 231	0
		277 288	0

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Nominellt värde			
	Ovillkorat aktieägartillskott	0	72 783 347	0
	Köp av aktier i VEGAB	0	265 834 000	0
	Förvaltnings AB			
	Nedskrivning av aktier	0	-	0
			265 734 000	
			72 883 347	0
			0	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	230 475	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	230 475	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsda
				g
Handelsbanken 122245	1,360 %	43 000 000	0	2029-06-01
Handelsbanken 122246	0,860 %	42 161 676	0	2026-06-01
Handelsbanken 142216	0,440 %	27 030 093	0	2022-09-01
Handelsbanken 142217	0,610 %	43 000 000	0	2024-09-01
Handelsbanken 5134596	0,470 %	5 134 596	0	2022-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut	160 326 365	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-33 841 337	0	
		126 485 028	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 151 943 125 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	161 165 000	0
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	20 387	0
	Värme	169 992	0
	Vatten	31 261	0
	Sophämtning	2 454	0
	Ränta	1 944	0
	Avgifter och hyror	645 203	0
	Fastighetsskötsel	16 425	0
		887 666	0

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förberedelser genomförs för förstärkning av skalskydd - så som nytt låssystem och dörrar på utsatta platser.

Offerter tas in för ev. installation av sk. "el-stolpar" vid föreningens parkeringsplatser.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Therese Jersenius
Ordförande

Patrik Fritz
Ledamot

Linda Jasmine Nilsson
Ledamot

Malin Elizabeth Pethrus
Ledamot

Nayar Richard
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Magnus Emilsson
Extern revisor