

Årsredovisning 2021

BRF OLIVEN VEGA

769615-9230



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF OLIVEN VEGA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-01-24.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Olivedal 9:9. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 19 bostadsrätter om totalt 1 185 kvm och 2 lokaler om 90 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jan Christer Arvidsson	Ordförande
Ingela Peacock	Styrelseledamot
Telmy Ljung	Styrelseledamot

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

REVISORER

Kjell Eriksson Revisor Revisorsringen

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 1991 Tidsanpassade treglasfönster installeras.
- 1993 Byte av stammar och avloppsrör samtliga badrum
- 2006 Säkerhetsdörrar installeras till samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen.
- 2010 Ny tvättstuga färdigställs i källarplanet.
- 2011 Två vindslägenheter färdigställs.
- 2016 Balkonger installeras mot gårdssidan.
- 2017 Delar av yttertakets målades jämte plåtarbeten d:o.
- 2018 Uppgrävning & dränering av källargrunden gårdssidan, omläggning markstensplattor samt ny stödmur byggdes.
- 2019 Installation fiber och upphandling bredband.
Ommålning gårdshus och sockeln, slipning & omlackning husets entréparti. Spolning och filmning av
- 2021 kök och badrumstammar samt utgående avloppsstammar. Renovering hissen samt inköp ny torktumlare.

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2022 Omdragning två köksstammar i bottenplanet. Byt och intrimning flödesventiler för optimering av husets värmeekonomi samt OVK besiktning..
- 2023 Lagning tegelfogar fasaden på gatuplanet, renovering räckesinfästningarna på gemensamma balkongerna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen förberett försäljning av en hyresrätt, som sedan såldes mars 2022. Köpeskillingen kommer helt användas till att amortera på föreningens lån.

Inga avgiftshöjningar planerade för år 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 113 315	1 016 449	998 566	966 055
Resultat efter fin. poster	-17 702	150 687	29 688	-649 579
Soliditet, %	40	40	39	41
Bostadsrättsyta, kvm	998	998	998	998
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	652	652	639	627
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 949	16 506	16 533	16 533

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	37 245 959	-	-	37 245 959
Upplåtelseavgifter	2 151 090	-	-	2 151 090
Fond, yttre underhåll	957 089	-	-	957 089
Balanserat resultat	-29 403 532	150 687	-	-29 252 844
Årets resultat	150 687	-150 687	-17 702	-17 702
Eget kapital	11 101 294	0	-17 702	11 083 592

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-29 252 844
Årets resultat	-17 702
Totalt	<u>-29 270 547</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	240 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-42 851
Balanseras i ny räkning	-29 467 696
	<u><u>-29 270 547</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 113 315	1 016 449
Rörelseintäkter		1 203	8 762
Summa rörelseintäkter		1 114 518	1 025 211
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-646 872	-406 487
Övriga externa kostnader	8	-97 156	-101 977
Personalkostnader	9	-47 599	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 599	-124 639
Summa rörelsekostnader		-918 226	-633 103
RÖRELSERESULTAT		196 292	392 108
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-213 994	-241 421
Summa finansiella poster		-213 994	-241 421
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-17 702	150 687
ÅRETS RESULTAT		-17 702	150 687

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	26 746 619	26 873 217
Summa materiella anläggningstillgångar		26 746 619	26 873 217
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		26 746 619	26 873 217
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 228	1 200
Övriga fordringar	12	42 168	40 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	49 301	56 403
Summa kortfristiga fordringar		96 697	98 184
Kassa och bank			
Kassa och bank		535 775	919 852
Summa kassa och bank		535 775	919 852
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		632 472	1 018 036
SUMMA TILLGÅNGAR		27 379 091	27 891 253

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 203 709	38 203 709
Kapitaltillskott		1 193 340	1 193 340
Fond för yttre underhåll		957 089	957 089
Summa bundet eget kapital		40 354 138	40 354 138
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 252 844	-29 403 532
Årets resultat		-17 702	150 687
Summa fritt eget kapital		-29 270 547	-29 252 844
SUMMA EGET KAPITAL		11 083 592	11 101 294
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	15 862 500	13 917 500
Summa långfristiga skulder		15 862 500	13 917 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		55 000	2 555 000
Leverantörsskulder		110 832	75 323
Skatteskulder		83 996	82 192
Övriga kortfristiga skulder		29 757	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	153 414	159 944
Summa kortfristiga skulder		432 999	2 872 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 379 091	27 891 253

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Oliven Vega har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

Balkonger 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	235 496	233 396
Hysesintäkter, lokaler	151 583	127 691
Årsavgifter, bostäder	650 576	650 562
Övriga intäkter	73 263	8 762
Övriga årsavgifter	3 600	4 800
Summa	1 114 518	1 025 211

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	8 762	4 092
Fastighetsskötsel	29 579	26 508
Snöskottning	3 073	0
Städning	11 693	21 567
Övrigt	3 464	1 238
Summa	56 571	53 405

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	310	540
Hissar	44 506	7 821
Reparationer	107 511	0
Trapphus/port/entr	0	1 324
Tvättstuga	30 851	3 770
VA	0	21 500
Summa	183 178	34 955

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Övrigt	12 000	0
Summa	12 000	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	15 022	14 832
Sophämtning	21 897	20 628
Uppvärmning	153 868	116 941
Vatten	51 283	47 731
Summa	242 070	200 132

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	63 910	15 956
Fastighetsförsäkringar	24 127	27 966
Fastighetsskatt	42 328	41 668
Kabel-TV	22 688	32 405
Summa	153 053	117 995

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	7 006	1 370
Juridiska kostnader	648	2 588
Kameral förvaltning	55 416	55 416
Konsultkostnader	5 173	864
Revisionsarvoden	14 375	13 750
Övriga förvaltningskostnader	14 539	27 989
Summa	97 156	101 977

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	11 379	0
Styrelsearvoden	36 220	0
Summa	47 599	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	213 917	240 796
Övriga räntekostnader	77	625
Summa	213 994	241 421

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 562 154	27 562 154
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 562 154	27 562 154
Ingående ackumulerad avskrivning	-688 937	-564 298
Årets avskrivning	-126 599	-124 639
Utgående ackumulerad avskrivning	-815 535	-688 937
Utgående restvärde enligt plan	26 746 619	26 873 217
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 037 000</i>	<i>15 037 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 813 000	12 813 000
Taxeringsvärde mark	20 810 000	20 810 000
Summa	33 623 000	33 623 000
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	42 168	40 581
Summa	42 168	40 581
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	15 956	0
Förutbet försäkr premier	7 328	9 464
Förvaltning	13 854	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 163	46 939
Summa	49 301	56 403

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2023-06-01	1,65 %	6 500 000	6 500 000
Stadshypotek	2024-06-01	1,30 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2025-06-01	1,02 %	5 417 500	5 472 500
Stadshypotek	2023-06-01	0,74 %	2 000 000	2 500 000
Summa			15 917 500	16 472 500

Varav kortfristig del 55 000 2 555 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
El	1 757	0
Förutbetalda avgifter/hyror	92 014	103 788
Löner	6 220	0
Sociala avgifter	1 954	0
Uppvärmning	22 146	0
Vatten	12 278	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 045	41 156
Summa	153 414	159 944

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	19 500 000	19 500 000
Summa	19 500 000	19 500 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jan Christer Arvidsson
Ordförande

Ingela Peacock
Styrelseledamot

Telmy Ljung
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Revisorsringen
Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor