

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vasagatan 33

769632-1731

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasagatan 33 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen innehar fastigheten Lorensberg 50:1 med adress Vasagatan 33, 33 b och Götabergsgatan 16 i Göteborg.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-26, den ekonomiska planen 2018-05-04 och stadgarna 2017-12-28. Alla registreringar gjordes hos Bolagsverket.

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

Fakta om föreningens fastighet

Fastighetens area är 879 kvm. Bostädernas area är 3 414 kvm och lokalernas area är 270 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Lägenheter och lokaler

Antal lägenheter är 29 st fördelade på:

11 st 2 rum och kök

4 st 2,5 rum och kök

10 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

1 st 6 rum och kök

1 st lokal

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2020 fortsatt amortera på föreningens lån med ambition att nyttja överskottslikviditeten i perioder med lägre ränteläge. Ambitionen är att sänka ränterisken genom lägre skuld och aktivt arbeta med genomsnittsduration på hypotekskrediten.

Föreningen har också installerat automatik i samtliga entréer från gatan dels för att minska på slitage och dels förbättra tillgängligheten.

Hyreskontrakt med Insert Coin har förlängts i ytterligare 24 månader, inkl. indexering av hyresnivå.

Styrelsen har påbörjat översyn av föreningens samtliga avtal som har utgångspunkt i att generera positivt genomslag på kostnadssidan. Detta kommer dock inte synas förrän i framförvarande årsbokslut.

Tvåårsbesiktning (Garantibesiktning) klar - föreningen har två utestående anmärkningar som ej ännu är helt utredda/åtgärdade. Detta avser föreningens hissar samt byte till originalglas i trapphus Vasagatan 33.

Föreningen har under 2019 och 2020 genomfört tre transaktioner med WLAB, ett bolag i Wallenstam-koncernen, som ägde de i transaktionerna sex aktuella andelarna i föreningen. Syftet har varit att göra om sex lägenheter till fem lägenheter, vilket har genomförts av WLAB. Föreningen drog in totalt sex andelar som därefter omedelbart uppläts som fem andelar. Motpart i samtliga fall var WLAB. Transaktionerna har inte medfört någon kostnad för föreningen, redovisningsmässigt har det inneburit en omföring inom föreningens eget kapital, vilket framgår i uppställningen över förändring i eget kapital på sidan 2. En av de tre transaktionerna genomfördes under 2019 men blev då aldrig redovisad, även den transaktionen har nu redovisats i denna årsredovisning som en förändring i det egna kapitalet under 2020.

Transaktionerna har medfört att upplåtelseavgifterna har ökat föreningens bundna kapital, samtidigt som samma belopp har minskat föreningens fria kapital (ansamlad förlust). Föreningen har möjlighet att omvandla upplåtelseavgifterna till fritt eget kapital, för att täcka den ansamlade förlusten, vilket styrelsen i sitt förslag till resultatdeposition föreslår att årsstämman ska besluta.

Medlemsinformation

Medlemmarna var 37 st vid årets ingång men är 49 st vid årets slut.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt äger en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 575	2 561	886	0
Resultat efter finansiella poster	-71	-37	-1 546	-2 293
Soliditet (%)	80	79	79	0

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 371 826		42 980	-112 101	-36 700	125 266 005
Indragning andelar	-28 739 938					-28 739 938
Upplåtelse andelar	28 739 938	21 831 796		-21 831 796		28 739 938
Disposition av föregående års resultat:			410 000	-446 700	36 700	0
Årets resultat					-71 150	-71 150
Belopp vid årets utgång	125 371 826	21 831 796	452 980	-22 390 597	-71 150	125 194 855

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-22 390 597
årets förlust	-71 150
	-22 461 747
behandlas så att	
avsättning till yttre fond	410 000
ianspråktagande av upplåtelseavgifter	-21 831 796
i ny räkning överföres	-1 039 951
	-22 461 747

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 574 854	2 560 810
Övriga rörelseintäkter		19 235	14 579
Summa rörelseintäkter		2 594 089	2 575 389
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-788 192	-802 022
Reparationer och underhåll		-168 360	-76 940
Övriga externa kostnader		-47 287	-28 105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 318 838	-1 318 838
Summa rörelsekostnader		-2 322 677	-2 225 905
Rörelseresultat		271 412	349 484
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 760	-386 184
Summa finansiella poster		-342 562	-386 184
Resultat efter finansiella poster		-71 150	-36 700
Resultat före skatt		-71 150	-36 700
Årets resultat		-71 150	-36 700

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	155 194 362	156 513 200
Summa materiella anläggningstillgångar		155 194 362	156 513 200

Summa anläggningstillgångar		155 194 362	156 513 200
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 794	0
Övriga fordringar		87 001	80 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	89 748	84 626
Summa kortfristiga fordringar		178 543	164 725

Kassa och bank

Kassa och bank		1 112 212	984 103
Summa kassa och bank		1 112 212	984 103
Summa omsättningstillgångar		1 290 755	1 148 828

SUMMA TILLGÅNGAR		156 485 117	157 662 028
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 371 826	125 371 826
Upplåtelseavgifter		21 831 796	0
Fond för yttre underhåll	6	452 980	42 980
Summa bundet eget kapital		147 656 602	125 414 806
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 390 597	-112 101
Årets resultat		-71 150	-36 700
Summa fritt eget kapital		-22 461 747	-148 801
Summa eget kapital		125 194 855	125 266 005
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	30 500 000	31 700 000
Summa långfristiga skulder		30 500 000	31 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70 396	53 593
Skatteskulder		173 020	166 590
Övriga skulder		87 788	42 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	459 058	433 176
Summa kortfristiga skulder		790 262	696 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 485 117	157 662 028

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 858 814	1 858 810
Hysesintäkter	716 040	702 000
	2 574 854	2 560 810

Not 3 Direkta fastighetskostnader

	2020	2019
El	53 580	56 257
Fjärrvärme	290 732	308 676
Vatten	23 595	23 473
Fastighetsskötsel och städning	96 388	95 090
Renhållning och snöröjning	75 733	75 478
Kabel-TV	17 992	17 624
Försäkring	50 636	44 911
Förvaltningsarvode	89 947	88 185
Övriga kostnader	3 079	5 818
Fastighetsskatt	86 510	86 510
	788 192	802 022

Not 4 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	159 086 825	159 086 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 086 825	159 086 825
Ingående avskrivningar	-2 573 625	-1 254 787
Årets avskrivningar	-1 318 838	-1 318 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 892 463	-2 573 625
Utgående redovisat värde	155 194 362	156 513 200

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	36 483	32 395
ComHem AB	4 348	4 498
Opalen FastighetsFörvaltning AB	24 579	24 097
Wallenstam	1 794	23 636
Caverion Sverige AB	17 594	0
Bostadsrätterna	4 950	0
	89 748	84 626

Not 6 Fond för yttre underhåll

Avsättning enligt stadgar och underhållsfond.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,59	2023-09-01	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	0,96	2021-09-01	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	0,54	2021-12-06	8 500 000	9 700 000
			30 500 000	31 700 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
	33 000 000	33 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	27 596	27 813
Förutbetalda avgifter och hyror	341 102	323 836
Övriga upplupna kostnader	90 360	81 527
	459 058	433 176

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett.

Göteborg den 3 / 6 2021



Fredrik Svantesson



Lars Abrell



Oskar Björndahl



Per Hermansson



Visar Hoti

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 2021
Mazars AB



Carl Gerdman
Auktoriserad revisor