



# 2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Vik 7

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vik 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas de närmaste åren.
- Föreningen har amorterat sina lån och är skuldfri 2018.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| Ann-Charlotte M Forsén Davidson | Ledamot |
| John Mikael Wilhelm Roos        | Ledamot |
| Henrik von Dahn                 | Ledamot |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Ulf Magnus Pehrson | Suppleant |
| Dan Einar Rydberg  | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Åse Olausson    | Ordinarie Intern |
| Yngve Hamnerius | Suppleant Intern |

##### Valberedning

Yngve Hamnerius  
Peter Larsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-16 med anledning av upplåtelse av vinden.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte     |
|----------------------|---------|----------|
| LORENSBERG 48:7      | 1993    | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1882 och består av 1 flerbostadshus.

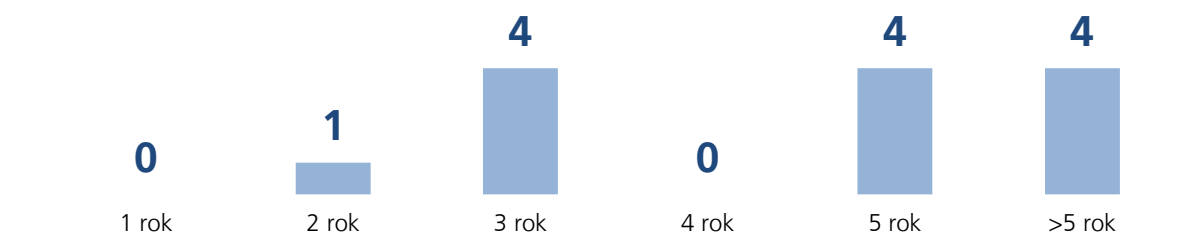
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 894 m<sup>2</sup>, varav 1 715 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 179 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid            |
|------------------------|--------------------|-------------------|
| Pizzeria               | 52 m <sup>2</sup>  | Tillsvidare       |
| Dansbutiken            | 143 m <sup>2</sup> | BR (Medlemslokal) |
| Garage Gården          | 0 m <sup>2</sup>   | Tillsvidare       |
| Garage Gården          | 0 m <sup>2</sup>   | Tillsvidare       |

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                                                                       | År          | Kommentar                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| Vindsprojektet har påbörjats och alla tillstånd har erhållits                                                          | 2018 - 2019 | Byggnation av två lägenheter och bygge av hiss pågå              |
| Byte och förbättring av el i källare och förråd                                                                        | 2017        |                                                                  |
| Källare, förråd och cykelrum målade                                                                                    | 2017        | Nedflyttning av vindsförråd till källaren                        |
| Byte av tre vädringsbalkonger                                                                                          | 2017        |                                                                  |
| Tvättstugan målad och försedd med radiatorer                                                                           | 2017        |                                                                  |
| Vinden är tömd och och förråds mellanväggar är borttagna                                                               | 2017        | Klar för ombyggnad                                               |
| Soprummet försetts med plåttak                                                                                         | 2017        |                                                                  |
| Komplettering av avvagningsdobbar på fasad                                                                             | 2017        |                                                                  |
| Ommålning av entrén på Vasagatan                                                                                       | 2016        |                                                                  |
| Byte av avloppsrör                                                                                                     | 2016        | Vid Chalmersgatan                                                |
| Grundundersökning har genomförts                                                                                       | 2015        |                                                                  |
| Filmat, spolat och bytt vissa avloppsrör under fastigheten                                                             | 2015        |                                                                  |
| Stammbyte i köket i pizzerian samt total renovering av köket                                                           | 2015        |                                                                  |
| Fortsatt målning av fönster och dörrar                                                                                 | 2014        |                                                                  |
| Omfogning av muren och byte av plåt. Målning av fönster. Uppfräschning och målning av portal och ingång Chalmersgatan. | 2013        | Mur mot grannfastighet. Vasagatan och innegård mot Chalmersgatan |
| Omdragning av el                                                                                                       | 2012        | Hyreslägenhet på bottenvåningen                                  |
| Belysning på vinden                                                                                                    | 2009        | Utbyte av gamla armaturer                                        |
| Utbyte av el och belysning i tvättstuga                                                                                | 2009        |                                                                  |
| Renovering trapphall                                                                                                   | 2006        |                                                                  |
| Målning Fönster                                                                                                        | 2005        | gård+Vasagatan                                                   |
| Plåtklädning skorstenskransar                                                                                          | 2004        |                                                                  |
| Renovering tegel vägg                                                                                                  | 2002        | Muren på gården mot Vasagatan 46                                 |
| Byte av termostater                                                                                                    | 2002        |                                                                  |
| Elstambyte                                                                                                             | 1998 - 2004 |                                                                  |
| Ombyggnad gårds hus                                                                                                    | 1998        |                                                                  |
| Rörstambyte                                                                                                            | 1998 - 2001 |                                                                  |
| Omputsning av fasad                                                                                                    | 1997        |                                                                  |
| Målning fasad och fönster                                                                                              | 1997        |                                                                  |
| Nya balkonger                                                                                                          | 1997        | Delvis                                                           |
| Renovering av balkonger                                                                                                | 1997        | Delvis                                                           |
| Omläggning av tak                                                                                                      | 1991 - 1997 | delvis. Målning tak 2007                                         |
| Planerat underhåll                                                                                                     | År          |                                                                  |
| Underhåll och viss renovering av fastigheten kommer att ske i samband med ombyggnaden av vinden                        | 2018-2019   |                                                                  |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

## Föreningens ekonomi

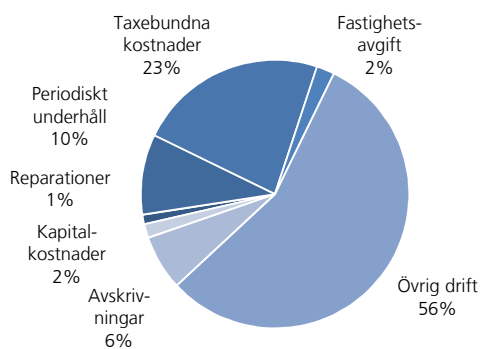
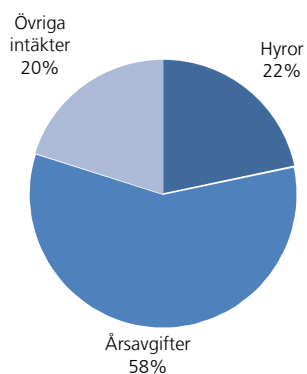
Föreningens ekonomi är mycket god.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-01-01 med 50 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2018              | 2017             |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>834 882</b>    | <b>656 909</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                   |                  |
| Rörelseintäkter                            | 1 165 671         | 954 779          |
| Finansiella intäkter                       | 0                 | 5                |
| Minskning långa fordringar                 | 0                 | 2 000            |
| Balkongfond                                | 0                 | 4 218            |
| Kapitaltillskott                           | 0                 | 347 241          |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 11 521 446        | 0                |
|                                            | <b>12 687 117</b> | <b>1 308 243</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 1 362 083         | 973 245          |
| Finansiella kostnader                      | 24 188            | 27 889           |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 4 913 319         | 0                |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 0                 | 3                |
| Minskning av långfristiga skulder          | 2 890 000         | 100 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 0                 | 29 133           |
|                                            | <b>9 189 590</b>  | <b>1 130 270</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>4 337 070</b>  | <b>834 882</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>3 502 189</b>  | <b>177 973</b>   |

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av arbete med att få igång vindsprojektet. Vi har under året fått klart med bygglov och startbesked beviljades 2018-06-15. Finansieringen av projektet är säkrat och byggnationen är vid årets slut pågående. Vi har också mottagit ett bidrag av länsstyrelsen för antikvariska merkostnader för ombyggnaden. Föreningen har erhållit likviden för upplåtelse av rå-vinden och styrelsen har valt att sänka årsavgifterna. Stora underhållsarbeten planeras under 2019 och vi hoppas att vindsprojektet kommer i hamn till sommaren. När vindsprojektet är klart och det större underhållsarbetena är slutförda kommer vi att se det ekonomiska utfallet, vilket gör det möjligt att bedöma på vilken nivå årsavgifterna bör ligga långsiktigt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18 st

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2018 | 2017  | 2016  | 2015  |
|------------------------------------------|------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 396  | 395   | 395   | 395   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 973  | 965   | 966   | 904   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 0    | 1 688 | 1 746 | 1 805 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 11   | 11    | 10    | 10    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 118  | 111   | 118   | 108   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 30   | 26    | 25    | 27    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 13   | 15    | 12    | 19    |
| Soliditet (%)                            | 33   | 67    | 65    | 62    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -319 | -144  | 148   | -110  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 961  | 936   | 935   | 915   |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 715 m<sup>2</sup> bostäder och 179 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 3 755 741                  | 0                        | 0                                                                      | 3 755 741                  |
| Upplåtelseavgifter             | 2 143 519                  | 0                        | 0                                                                      | 2 143 519                  |
| Kapitaltillskott               | 503 773                    | 0                        | 0                                                                      | 503 773                    |
| Fond för yttre underhåll       | 1 312 033                  | 160 836                  | -403 017                                                               | 1 554 214                  |
| Balkongfond                    | 0                          | 0                        | *-12 433                                                               | 7 770                      |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>7 715 066</b>           | <b>160 836</b>           | <b>-415 450</b>                                                        | <b>7 965 017</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -1 773 481                 | -160 836                 | 271 006                                                                | -1 883 651                 |
| Årets resultat                 | -318 693                   | -318 693                 | 144 444                                                                | -144 444                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-2 092 175</b>          | <b>-479 529</b>          | <b>415 450</b>                                                         | <b>-2 028 094</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>5 622 891</b>           | <b>-318 693</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>5 936 923</b>           |

\*Avsättning till balkongfond som bokats om till Fond för yttre underhåll 2018.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -318 693          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 612 645        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -160 836          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-2 092 174</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

143 544  
**-1 948 630**

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2018              | 2017              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 960 671           | 936 055           |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 205 000           | 18 724            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 165 671</b>  | <b>954 779</b>    |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -619 067          | -916 940          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -743 016          | -56 305           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -98 093           | -98 093           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 460 176</b> | <b>-1 071 339</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-294 505</b>   | <b>-116 560</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 0                 | 5                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -24 188           | -27 889           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-24 188</b>    | <b>-27 884</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-318 693</b>   | <b>-144 444</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-318 693</b>   | <b>-144 444</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |        | 2018-12-31        | 2017-12-31       |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                  |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 7 982 632         | 8 080 725        |
| Pågående byggnation                           | Not 9  | 4 913 319         | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>12 895 951</b> | <b>8 080 725</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>12 895 951</b> | <b>8 080 725</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                  |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 11 | 4 342 653         | 840 465          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>4 342 653</b>  | <b>840 465</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>4 342 653</b>  | <b>840 465</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>17 238 604</b> | <b>8 921 190</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 5 899 260         | 5 899 260         |
| Kapitaltillskott                               |           | 503 773           | 503 773           |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 1 312 033         | 1 554 214         |
| Balkongfond                                    |           | 0                 | 7 770             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>7 715 066</b>  | <b>7 965 017</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 773 481        | -1 883 651        |
| Årets resultat                                 |           | -318 693          | -144 444          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-2 092 175</b> | <b>-2 028 094</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>5 622 891</b>  | <b>5 936 923</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 0                 | 2 790 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>0</b>          | <b>2 790 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 0                 | 100 000           |
| Leverantörsskulder                             |           | 2 367 955         | 28 548            |
| Skatteskulder                                  |           | 1 020             | 734               |
| Övriga skulder                                 |           | 9 200 000         | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 46 738            | 64 985            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>11 615 713</b> | <b>194 267</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>17 238 604</b> | <b>8 921 190</b>  |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

| Avskrivningar           | 2018  | 2017  |
|-------------------------|-------|-------|
| Byggnader               | 59 år | 59 år |
| Fastighetsförbättringar | 50 år | 50 år |
| Stambyte                | 50 år | 50 år |
| Balkong                 | 30 år | 30 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2018           | 2017           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter                | 606 029        | 604 475        |
| Årsavgifter - lokaler      | 72 452         | 72 452         |
| Hyror bostäder             | 108 036        | 108 036        |
| Hyror lokaler              | 69 088         | 67 583         |
| Hyror garage               | 37 144         | 36 526         |
| Hyror antennplats          | 38 663         | 38 019         |
| Elintäkter                 | 20 166         | 0              |
| Avgift andrahandsuthyrning | 9 096          | 8 960          |
| Öresutjämning              | -3             | 4              |
|                            | <b>960 671</b> | <b>936 055</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2018           | 2017          |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Övriga erhållna bidrag      | 200 000        | 0             |
| Återbäring försäkringsbolag | 0              | 2 649         |
| Övriga intäkter             | 5 000          | 16 075        |
|                             | <b>205 000</b> | <b>18 724</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|----------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                |                |
|              | Städning entreprenad                   | 17 780         | 10 900         |
|              | Städning enligt beställning            | 900            | 5 055          |
|              | Gård                                   | 356            | 3 222          |
|              | Serviceavtal                           | 1 275          | 1 250          |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 1 258          | 3 979          |
|              | Brandskydd                             | 3 198          | 1 725          |
|              | Fordon                                 | 398            | 1 157          |
|              |                                        | <b>25 166</b>  | <b>27 288</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                |                |
|              | Fastighet förbättringar                | 8 350          | 10 792         |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0              | 21 250         |
|              | Källare                                | 0              | 12 500         |
|              | Lås                                    | 2 307          | 5 776          |
|              | VVS                                    | 0              | 2 313          |
|              | Elinstallationer                       | 6 394          | 3 896          |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 0              | 5 000          |
|              | Balkonger/altaner                      | 0              | 2 100          |
|              |                                        | <b>17 051</b>  | <b>63 627</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                |                |
|              | Källare                                | 143 544        | 37 703         |
|              | Balkonger/altaner                      | 0              | 377 746        |
|              |                                        | <b>143 544</b> | <b>415 449</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                |
|              | El                                     | 21 108         | 20 776         |
|              | Värme                                  | 222 770        | 211 089        |
|              | Vatten                                 | 56 185         | 49 310         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 39 713         | 39 523         |
|              |                                        | <b>339 776</b> | <b>320 698</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                |
|              | Försäkring                             | 18 973         | 15 499         |
|              | Bredband                               | 43 056         | 43 164         |
|              |                                        | <b>62 029</b>  | <b>58 663</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>31 501</b>  | <b>31 215</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>619 067</b> | <b>916 940</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>        | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|              | Kreditupplysning                       | 0              | 613            |
|              | Medlemsinformation                     | 499            | 0              |
|              | Juridiska åtgärder                     | 0              | 1 625          |
|              | Inkassering avgift/hyra                | 0              | 425            |
|              | Föreningskostnader                     | 461            | 3 450          |
|              | Fritids- och trivselkostnader          | 3 220          | 1 056          |
|              | Förvaltningsarvode                     | 31 511         | 30 376         |
|              | Administration                         | 6 187          | 5 135          |
|              | Konsultarvode                          | 701 138        | 13 625         |
|              |                                        | <b>743 016</b> | <b>56 305</b>  |

| <b>Not 6</b>  | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                                                                 | <b>2018</b>                   | <b>2017</b>                   |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|               | <b>Anställda och personalkostnader</b><br>Föreningen har inte haft någon anställd.       |                               |                               |
|               | <b>Följande ersättningar har utgått</b>                                                  | 0                             | 0                             |
| <b>Not 7</b>  | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                                                                     | <b>2018</b>                   | <b>2017</b>                   |
|               | Byggnad                                                                                  | 51 186                        | 51 186                        |
|               | Förbättringar                                                                            | 46 907                        | 46 907                        |
|               |                                                                                          | <b>98 093</b>                 | <b>98 093</b>                 |
| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                                                                | <b>2018-12-31</b>             | <b>2017-12-31</b>             |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b><br>Vid årets början                               | 10 083 068                    | 10 083 068                    |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                                        | <b>10 083 068</b>             | <b>10 083 068</b>             |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b><br>Vid årets början                        | -2 002 343                    | -1 904 250                    |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                                                          | -98 093                       | -98 093                       |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                                                  | <b>-2 100 437</b>             | <b>-2 002 343</b>             |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b><br>I restvärdet vid årets slut ingår mark med | <b>7 982 632</b><br>4 831 114 | <b>8 080 725</b><br>4 831 114 |
|               | <b>Taxeringsvärde</b><br>Taxeringsvärde byggnad                                          | 16 967 000                    | 16 967 000                    |
|               | Taxeringsvärde mark                                                                      | 36 645 000                    | 36 645 000                    |
|               |                                                                                          | <b>53 612 000</b>             | <b>53 612 000</b>             |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b><br>Bostäder                                          | 52 200 000                    | 52 200 000                    |
|               | Lokaler                                                                                  | 1 412 000                     | 1 412 000                     |
|               |                                                                                          | <b>53 612 000</b>             | <b>53 612 000</b>             |
| <b>Not 9</b>  | <b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>                                                               | <b>2018-12-31</b>             | <b>2017-12-31</b>             |
|               | Pågående nybyggnation                                                                    | 101 709                       | 0                             |
|               | Pågående om- och tillbyggnad                                                             | 4 811 610                     | 0                             |
|               |                                                                                          | <b>4 913 319</b>              | <b>0</b>                      |
| <b>Not 10</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>                                        | <b>2018-12-31</b>             | <b>2017-12-31</b>             |
|               |                                                                                          | 0                             | -2 000                        |

| <b>Not 11</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 5 583             | 5 583             |
|               | Klientmedel hos SBC      | 4 337 070         | 834 882           |
|               |                          | <b>4 342 653</b>  | <b>840 465</b>    |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 1 554 214         | 1 445 778         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 160 836           | 160 836           |
|               | Omföring balkongfond                | 12 432            | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -415 449          | -52 400           |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>1 312 033</b>  | <b>1 554 214</b>  |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             |                   |                   |                    |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|               | <b>2018-12-31</b>                              | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | SEB 1,010 %                                    | 0                 | 2 890 000         | 2088-12-31         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       | <b>0</b>          | <b>2 890 000</b>  |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | 0                 | -100 000          |                    |
|               |                                                | <b>0</b>          | <b>2 790 000</b>  |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>                           | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                              | 5 250 000         | 5 250 000         |
| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|               | Ränta                                               | 0                 | 1 214             |
|               | Avgifter och hyror                                  | 46 738            | 63 771            |
|               |                                                     | <b>46 738</b>     | <b>64 985</b>     |

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet kommer att slutföras med inredning av två lägenheter och förråd på vinden. Vidare ska hiss byggas på innergården.

Följande underhållsarbeten planeras under 2019; Fastighetens fasad ska målas om och balkongerna ska renoveras mot gatan. Vidare ska fönster och balkongdörrar renoveras vid behov. Tegelfasaden mot innergården ska gås igenom och lagning av sprickor och omfogning ska ske vid behov. Nya brandsskyddsdörrar ska installeras i trappuppgångarna i 13 A o 13 B. Gården ska läggas om och nya växter ska planteras.

När vindsprojektet är klart och det större underhållsarbetena är slutförda kommer vi att se det ekonomiska utfallet, vilket gör det möjligt att bedöma på vilken nivå årsavgifterna bör ligga långsiktigt.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 14 / 3 2019



Ann-Charlotte M Forsén Davidson  
Ledamot



John Mikael Wilhelm Roos  
Ledamot



Henrik von Dahn  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2019



Åse Olausson  
Intern revisor

Bostadsrättsföreningen Vik 7  
Org nr 716408-7020

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vik 7 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer

- resultaträkningen och balansräkningen
- att resultatet disponera enligt förslaget i årsredovisningen
- att styrelsens ledamöter beviljar ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg den 14 mars 2019

  
Åse Olausson  
Av föreningen vald revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                                    | <b>Budget 2019</b> | <b>Utfall 2018</b> | <b>Budget 2018</b> |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                                      | 329 000            | 606 029            | 604 500            |
| Årsavgifter - lokaler                            | 36 000             | 72 452             | 72 500             |
| Hyror bostäder                                   | 108 000            | 108 036            | 108 000            |
| Hyror lokaler                                    | 69 000             | 69 088             | 68 000             |
| Hyror garage                                     | 37 500             | 37 144             | 36 500             |
| Hyror antenplats                                 | 38 500             | 38 663             | 38 000             |
| Elintäkter                                       | 20 000             | 20 166             | 0                  |
| Avgift andrahandsuthyrning                       | 9 300              | 9 096              | 8 500              |
| Öresutjämning                                    | 0                  | -3                 | 0                  |
| Övriga erhållna bidrag                           | 0                  | 200 000            | 0                  |
| Övriga intäkter                                  | 0                  | 5 000              | 15 000             |
|                                                  | <b>647 300</b>     | <b>1 165 671</b>   | <b>951 000</b>     |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>                       |                    |                    |                    |
| Städning entreprenad                             | -20 000            | -17 780            | -20 000            |
| Städning enligt beställning                      | 0                  | -900               | 0                  |
| Gård                                             | -5 000             | -356               | -3 000             |
| Serviceavtal                                     | -2 000             | -1 275             | -1 500             |
| Förbrukningsmateriel                             | -3 000             | -1 258             | -3 000             |
| Brandskydd                                       | 0                  | -3 198             | 0                  |
| Fordon                                           | 0                  | -398               | 0                  |
|                                                  | <b>-30 000</b>     | <b>-25 166</b>     | <b>-27 500</b>     |
| <b>Reparationer</b>                              |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar                          | -1 050 000         | -8 350             | -80 000            |
| Lås                                              | 0                  | -2 307             | 0                  |
| Elinstallationer                                 | 0                  | -6 394             | 0                  |
|                                                  | <b>-1 050 000</b>  | <b>-17 051</b>     | <b>-80 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>                      |                    |                    |                    |
| Byggnad                                          | -2 750 000         | 0                  | -250 000           |
| Källare                                          | 0                  | -143 544           | 0                  |
|                                                  | <b>-2 750 000</b>  | <b>-143 544</b>    | <b>-250 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                    |                    |                    |
| El                                               | -24 000            | -21 108            | -22 000            |
| Värme                                            | -230 000           | -222 770           | -230 000           |
| Vatten                                           | -50 000            | -56 185            | -47 000            |
| Sophämtning/renhållning                          | -43 000            | -39 713            | -47 000            |
|                                                  | <b>-347 000</b>    | <b>-339 776</b>    | <b>-346 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                    |                    |                    |
| Försäkring                                       | -25 000            | -18 973            | -20 000            |
| Bredband                                         | -50 500            | -43 056            | -44 000            |
|                                                  | <b>-75 500</b>     | <b>-62 029</b>     | <b>-64 000</b>     |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -34 000            | -31 501            | -32 000            |
|                                                  | <b>-34 000</b>     | <b>-31 501</b>     | <b>-32 000</b>     |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                    |                    |                    |
| Medlemsinformation                               | 0                  | -499               | 0                  |
| Föreningskostnader                               | -4 000             | -461               | -3 000             |
| Styrelseomkostnader                              | 0                  | 0                  | -2 000             |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -2 000             | -3 220             | -2 000             |
| Förvaltningsarvode                               | -30 000            | -31 511            | -31 000            |
| Administration                                   | -4 000             | -6 187             | -5 000             |
| Konsultarvode                                    | -50 000            | -701 138           | -15 000            |
|                                                  | <b>-90 000</b>     | <b>-743 016</b>    | <b>-58 000</b>     |

**Avskrivningar och nedskrivningar**

|               |                |                |                |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Byggnad       | -52 000        | -51 186        | -51 000        |
| Förbättringar | -47 000        | -46 907        | -47 000        |
|               | <b>-99 000</b> | <b>-98 093</b> | <b>-98 000</b> |

**SA RÖRELSENS KOSTNADER** **-4 475 500** **-1 460 176** **-955 500**

**RÖRELSERESULTAT** **-3 828 200** **-294 505** **-4 500**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

|            |          |                |               |
|------------|----------|----------------|---------------|
| Låneräntor | 0        | -24 188        | -5 000        |
|            | <b>0</b> | <b>-24 188</b> | <b>-5 000</b> |

**RESULTAT** **-3 828 200** **-318 693** **-9 500**