



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Viktoriagatan 15 CD



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viktoriagatan 15 CD

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen har följt en underhållsplan som sträckte sig mellan åren 2018 och 2021.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Eventuella höjningar av årsavgiften ses över årsvis.

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 2000-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Joakim Sundberg	Ordförande
Oskar Karlsson	Ledamot
Eve Knight	Ledamot
Gunilla Lundberg	Ledamot
Ferid Sabanovic	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunnar Andersson	Ordinarie	Intern
Helen Stolt	Suppleant	Intern

Valberedning

Bengt Håkansson	Sammanställande
Mats Östblom	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Vasastaden 12:9	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

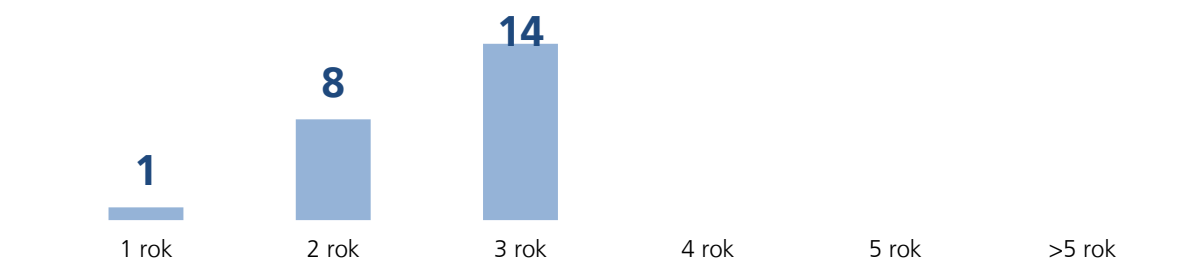
Fastigheten bebyggdes 1896 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 182 m², varav 2 103 m² utgör boyta och 79 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Konsultverksamhet	79 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Med torkrum
VVS central	Fjärrvärme
Förråd	Föreningens
Fläktrum	2 st med ventilationssystem
Uteplats	

Teknisk status

Föreningen följde en underhållsplan som upprättades 2018 och sträckte sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnation trappa 15 C	2021 - 2022	Stuktur GBG AB
Takrenovering	2021 - 2022	Struktur GBG AB
Fasadrenovering	2021 - 2022	Struktur GBG AB
Fönstermålning 15 CD	2021 - 2022	Struktur GBG AB
Målning ståldörrar innergård	2021 - 2022	Struktur GBG AB
Balkongrenovering 15 CD	2021 - 2022	Struktur GBG AB
Byte stuprör 15 CD	2021 - 2022	Struktur GBG AB
Åtgärd vattenläckage lgh vind 15 C	2020	S.I.B. AB
Byte av stuprör i gatuhuset	2019	Martin Sjöbergs Plåtslageri
Installation av dränering i källare med Arid Dynamic torkteknik upp. 15 C	2019	Bohälsan
OVK besiktning	2019	ATK Driftteknik
Byte av motor och rem i ventilationsaggregat	2019	ATK Driftteknik
Utvändig besiktning av fastigheten inför kommande fasadrenovering	2019	Sustend
Energibesiktning. Energideklaration	2019	Independia Analys
Byte av brandspjäll i hyreslokal	2019	ATK Driftteknik
Nya pumpar installerade i grundvatten brunn uppg. 15 C	2018	Allround VVS
Reparation av hisschakt uppg.15 C	2018	Laminering glastrutor hisschakt Säkerhetsåtgärd
Slipning av trädäck & trapp gemensam uteplats	2018	Ajour Trading
Beskärning av samtliga träd	2018	Utfört av Lyons trädvård
Krypgrundsavfuktare installerad källare uppg. 15 C	2018	Anticimex & Spiken i Brädan
Installation av inspektionsluckor i källaren uppg.15 C och i hyreslokalen	2018	SIK Alltjänst
Reparation av ventilationsaggregat under hiss upp. 15 C	2018	Malte Händig Man
Sanering av krypgrunden källare 15 C	2018	EBE Skadeservice
Biozone luftrenare installerad källare uppg. 15 C	2018	Envira AB Eco Friendly air
Filmning av samtliga rör i källaren samt avlopp på plan 1, uppg. 15 C	2018	Anticimex
Installation av 2 st avloppsfällor	2017	Utfört av Anticimex. Särskilt anpassade för bekämpning av råttor i avloppssystem
Trädbesiktning på gården	2017	Riskundersökning
Montage av ny nödtelefon i hissarna	2017	utfört av Vinga Hiss
Balkong- och fasadbesiktning	2017	Utfört av Betongkonsult
Reparation av ventilation	2016	byte av styrenhet, uppgång C
3 st nya runda fönster	2016	byte hos Lind uppgång C
Skorsten provtryckning och sotning uppg. 15 C	2016	hos Jönsson, Östblom och Strömblad
Trädvård	2016	På slutningen baksidan av huset fälldes ett träd samt översyn av andra på gården

Utfört underhåll, forts.	År	Kommentar
Trädgårdsmöbler	2015	Inköp av nya möbler till uteplats
Elementskydd	2015	Trivselåtgärd
Nya planteringar	2015	Mer omfattande underhåll av gården
Grind och staket mot uteplats	2014	Säkerhetsåtgärd
Omgjutning golv, renovering	2013 - 2014	Rum mot gården
Inställning ventilation	2012	Uppgång C
Ny grind, baksidan	2012	Säkerhetsåtgärd
Ny ventilation, lokalen	2012	Nya ventilationsrör och ihop koppling med huvudsystemet
Murning källaren	2012	Tätat hål runt avloppsstammar
In plåtning av skorsten	2011	Skorstenen var vattenskadad och behövde skyddas
Förbättring av fasad	2011	Viss förbättringsmålning av fasad, dels mögelrensning samt målning av skadade partier
Spoling av stammar	2011	För att säkerställa flödet
Renovering, lagning av luftare på taket	2011	Luftarna var vattenfyllda och har rensats.
Reparation hissar	2011	Riktning av schaktdörr, samt rep av låskolv
Ny belysning källargångar	2011	Ny belysning i källare samt tvättstuga
Ny tvättmaskin	2011	Den ena tvättmaskinen har gjort sitt och en nyinvestering gjordes
Målning av ingångs entréer	2011	Målning av innerväggarna, dock bara nedtill där det behövdes.
Renovering fläktmotorer	2010	
Fönstermålning	2009 - 2010	Samtliga fönster
Rengöring fläktsystem	2009	
Fläktanordning i hisschakt	2008	
Cirkulationspump tappvatten	2008	
Ompackning hisscylinder	2007	
Tryckkärl tappvatten	2007	
Entrédörrar	2005	Teak
Nyinstallation hiss	2005	Thyssen
Om putsning av fasad	2005	Blästring och målning
Yttre miljö	2005 - 2007	Staket, sophus, cykelhus mm
Porttelefon	2005	Nya telefoner i lägenheterna
Tryckkärl fjärrvärme	2005	Med styrutrustning och luft reducerare
Hissar	2005	Nytt maskineri och inredning
Omläggning av tak	2004	Blästring och målning
Rörstambyte	1986	
Elstambyte	1986	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering hisshus	2024	Entreprenad

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

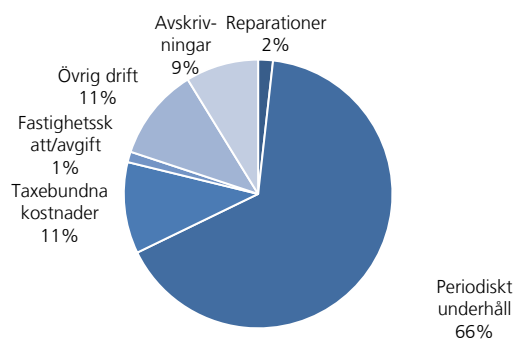
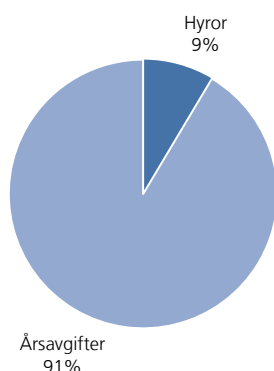
Avtal	Leverantör
TV, bredband, tfn	Tele 2 AB
Fastighetservice	Malte Händig Man AB
Hisskötsel	Vinga Hiss AB
Trappstädning	Bohus Städ AB

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	260 854	227 724
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 199 440	1 100 632
Finansiella intäkter	460	18
Ökning av långfristiga skulder	3 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	334 835	0
	4 534 735	1 100 650
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 128 888	881 267
Finansiella kostnader	26 941	129 388
Minskning av kortfristiga skulder	0	56 866
	3 155 828	1 067 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 639 761	260 854
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 378 907	33 130

*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 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

Under året har föreningen anlitat Struktur Göteborg AB som totalentreprenör, för att genomföra det planerade tak- och fasadrenoveringsprojektet. Projektet startades i november 2021, med projektledare från Sustend AB.

Projektet har omfattat blästring och ommålning av tak, renovering av tegelfasad mot gatan, ommålning av fasad mot gården, målning av fönster, reparation av balkonger, byte av stuprör samt ombyggnad av trappa uppgång C.

Under arbetet har det framkommit en omfattande skada under balkong på takvåningen uppgång C.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	519	472	449	428
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 293	1 289	1 269	1 240
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 278	3 852	3 852	3 852
Elkostnad/m ² totalyta	24	17	21	24
Värmekostnad/m ² totalyta	101	93	98	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	12	59	54	46
Soliditet (%)	59	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 257	-211	-536	-534
Nettoomsättning (tkr)	1 193	1 094	1 019	998

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 103 m² bostäder och 79 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	15 916 879	0	0	15 916 879
Upplåtelseavgifter	3 922 352	0	0	3 922 352
Kapitaltillskott	3 550 000	0	0	3 550 000
Fond för yttre underhåll	1 336 878	201 930	0	1 134 948
S:a bundet eget kapital	24 726 109	201 930	0	24 524 179
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 856 082	-201 930	-211 381	-5 442 771
Årets resultat	-2 257 305	-2 257 305	211 381	-211 382
S:a ansamlad förlust	-8 113 387	-2 459 235	0	-5 654 152
S:a eget kapital	16 612 722	-2 257 305	0	18 870 027

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 257 305
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 654 152
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 930
summa balanserat resultat	-8 113 387

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

1 336 878
-6 776 509

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	1 193 052	1 093 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 388	7 036
Summa rörelseintäkter		1 199 440	1 100 632
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 008 262	-712 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 072	-106 585
Personalkostnader	Not 6	-62 554	-62 160
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-301 377	-301 377
Summa rörelsekostnader		-3 430 265	-1 182 644
RÖRELSERESULTAT		-2 230 825	-82 012
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		460	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 941	-129 388
Summa finansiella poster		-26 481	-129 370
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 257 305	-211 382
ÅRETS RESULTAT		-2 257 305	-211 382

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	26 503 154	26 804 531
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 503 154	26 804 531
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 505 954	26 807 331
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 687 230	308 323
Summa kortfristiga fordringar		1 687 230	308 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 687 230	308 323
SUMMA TILLGÅNGAR		28 193 184	27 115 654

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 839 231	19 839 231
Kapitaltillskott		3 550 000	3 550 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 336 878	1 134 948
Summa bundet eget kapital		24 726 109	24 524 179
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 856 082	-5 442 771
Årets resultat		-2 257 305	-211 382
Summa ansamlad förlust		-8 113 387	-5 654 152
SUMMA EGET KAPITAL		16 612 722	18 870 027
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	11 100 000	8 100 000
Leverantörsskulder		335 401	31 572
Skatteskulder		3 398	2 708
Övriga skulder		29 234	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	112 429	111 347
Summa kortfristiga skulder		11 580 462	8 245 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 193 184	27 115 654

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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.

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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20-25 år	20-25 år
Hissanläggning	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 090 917	991 743
Hyror lokaler	102 112	101 830
Öresutjämning	23	23
	1 193 052	1 093 596

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	4 788	4 636
Övriga intäkter	1 600	2 400
	6 388	7 036

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	32 325	43 138
	Fastighetsskötsel beställning	694	2 950
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 363	0
	Snöröjning/sandning	10 044	0
	Städning entreprenad	43 452	42 612
	Mattvätt/Hyrmattor	8 322	8 148
	Hissbesiktning	3 714	3 668
	Gemensamma utrymmen	250	3 071
	Gård	19 405	14 185
	Serviceavtal	4 506	3 376
	Förbrukningsmateriel	7 506	1 752
	Teleport/hissanläggning	2 626	0
	Brandskydd	0	3 000
		134 207	125 900
	Reparationer		
	Tvättstuga	109	0
	Lås	9 900	0
	VVS	0	5 799
	Ventilation	1 875	0
	Elinstallationer	0	4 996
	Hiss	23 101	3 479
	Tak	0	5 612
	Skador/klotter/skadegörelse	25 856	931
		60 841	20 817
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	55 368
	Fasad	2 265 722	0
		2 265 722	55 368
	Taxebundna kostnader		
	El	51 875	38 066
	Värme	221 115	202 320
	Vatten	48 788	45 257
	Sophämtning/renhållning	51 070	53 305
	Grovsopor	3 901	3 306
		376 749	342 254
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 274	49 562
	Kabel-TV	76 812	76 654
		128 086	126 216
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 657	41 967
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 008 262	712 522

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	625	1 225
	Medlemsinformation	2 052	5 588
	Tele- och datakommunikation	3 576	3 650
	Föreningskostnader	450	538
	Styrelseomkostnader	0	1 453
	Förvaltningsarvode	40 984	40 136
	Administration	2 222	1 075
	Korttidsinventarier	3 040	0
	Konsultarvode	0	48 350
	Tidningar facklitteratur	513	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 570
		58 072	106 585
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	47 600	47 300
	Sociala kostnader	14 954	14 860
		62 554	62 160
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	180 305	180 305
	Förbättringar	121 072	121 072
		301 377	301 377

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 625 861	30 625 861
	Utgående anskaffningsvärde	30 625 861	30 625 861
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 821 330	-3 519 953
	Årets avskrivningar enligt plan	-301 377	-301 377
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 122 707	-3 821 330
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 503 154	26 804 531
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 113 241	8 113 241
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 930 000	23 930 000
	Taxeringsvärde mark	43 380 000	43 380 000
		67 310 000	67 310 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 400 000	66 400 000
	Lokaler	910 000	910 000
		67 310 000	67 310 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 106	6 106
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	6 106	6 106
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 106	-6 106
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 106	-6 106
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	47 469	47 469
	Klientmedel hos SBC	589 308	260 854
	Räntekonto 1	1 050 453	0
		1 687 230	308 323

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 134 948	1 107 051
	Reservering enligt stadgar	201 930	201 930
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande av fonden	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-174 033
	Vid årets slut	1 336 878	1 134 948

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,490 %	7 900 000	7 900 000	2022-03-01
	Handelsbanken	0,490 %	200 000	200 000	2022-02-01
	Handelsbanken	0,490 %	3 000 000	0	2022-01-14
	Summa skulder till kreditinstitut		11 100 000	8 100 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 100 000	-8 100 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 100 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

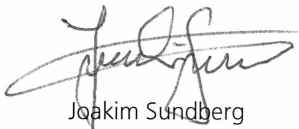
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 650 000	13 650 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	6 384	1 673
	Avgifter och hyror	106 045	109 674
		112 429	111 347

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under arbetet med tak- och fasadprojektet har det framkommit en omfattande skada under balkong på takvåningen i uppgång C där renovering pågår.
	Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 27 mars 2022



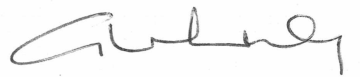
Joakim Sundberg
Ordförande



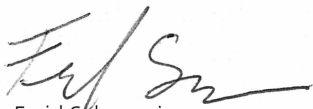
Oskar Karlsson
Ledamot



Eve Knight
Ledamot



Gunilla Lundberg
Ledamot



Ferid Sabanovic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 14 2022



Gunnar Andersson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Viktoriagatan 15 CD, org.nr. 769606-2988.

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viktoriagatan 15 CD för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt styrelsens förvaltning av föreningen under 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen av föreningen.

Revisorns ansvar

Revisorernas ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av utförd revision. Revisorn har utfört revisionen enligt god revisionssed för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Revisorernas ansvar är även att revidera förvaltningen av föreningen och med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av utförd revision.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen och godkänner styrelsens dispositionsförslag.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning handlat i enlighet med föreningens stadgar. Jag tillstyrker därför att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2022-04-05



Gunnar Andersson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se