



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Viktoriahuset



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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viktoriahuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2025.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 1988-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2013-02-19 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

Lars Rune Eurenus Börjesson	Ordförande
Anna Beatrice Aurora Sörby	Sekreterare
Åsa Sofia Hagman	Kassör
Per Anders Oscar	Ledamot

Isabella Åsa Amanda Asp	Suppleant
Carl Ove Vilhelm Gerth	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ove Gert	Ordinarie Intern
----------	------------------

Valberedning

Anna-Maria Eurenus	Sammanställande
--------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 115:12	1988	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

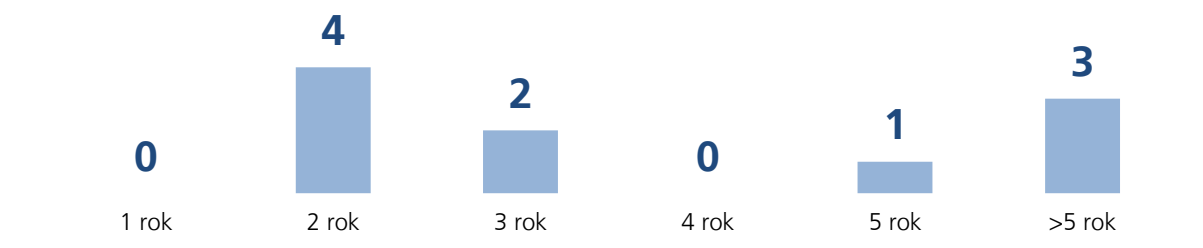
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 604 m², varav 1 537 m² utgör lägenhetsyta och 67 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Vind	Består idag av ett antal förråd samt outnyttjad yta
Källarlokal	Består idag av ett antal förråd, toalett samt gemensamhetsförvaring
Gårdshus	Består idag av fem garageplatser samt sopförvaring

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation kameraövervakning	2020	Övervakningskamera installerad i portalen. Avtal med Safeteam
OVK	2020	OVK utfärd med begränsat åtgärdsbehov. Att åtgärda inom ca 1 år
Puts av garagevägg mot grannfastighet	2020	Förlängningen av muren mot grannfastigheten i öster omputsad
Renovering av fönster mot gården fas 1	2020	Lägenhet BV slutförd. Fas 2 planeras under sommaren 2021
Byte av cirkulationspump till värmesystemet	2019	
Lagning av puts i taket på vinden i B uppgången	2019	alt 2020
renovering droppnäsor på fönster mot Viktoriagatan plan 2	2019	
Garage	2019	Garagetak samt garageportarna har målats, samt utbyte av vindskivor
Mätpunkter grund	2019	Mätpunkter för att mäta eventuella rörelser i grunden. Mätning kommer ske ca 2 ggr/år
Översyn och förbättring av fasad mot gatan	2018	Avtal upprättat. Genomförande sommaren 2018.
Målning av fönsterbågar i trapphus	2018	
Byte av dräneringspump i källaren	2018	
Renovering av utvalda fönster mot gatan	2018	
Lagning av fogar på fasad mot gården	2018	
Fasad mot Viktoriagatan	2018	Omfattande renovering av fasad; underarbete färg och puts, putsning, uppbyggnad stuckatur, byte av samtliga plåtar och ventiler, målning av fasad samt fönsterbågar
Putsning av mur på gården	2018	Renovering och putsning av mur mot fastighet Karl Gustavsgatan
Porttelefon	2017	Modern porttelefon installerats.
Byte av elcentralen i källare	2016	Elcentralen bytt.
Renovering av fasadbalkong mot gatan	2015 - 2016	Balkongen var i dåligt skick och behövde restaureras samt nytt balkongräcke.
VVS	2015	VVS-besiktning som ledde till ett färre antal åtgärder.
Dagvatten innergård	2014	Läckage på dagvattnet utanför lgh 100 har åtgäddats, inkl nya rör samt platonmattisolering
Balkongbyggnation	2014	5 medlemmar fick balkong mot gård.
El	2014 - 2015	Fasadsanering El
Garagetak	2013	Renovering och ommålning av garagetaket.
Projekt innergården	2013	Nybyggnation av soprum. Borttagande av 2 p-platser varvid hyran per garage höjdes från 800 till 950 SEK/månad. Renovering utemöbler och div planertingar.
Färdigställande av projekt källare	2012 - 2013	Uppbyggnad av nya källarförråd, samt sanering av elen i källaren.
Färdigställande av projekt trappuppgångar	2012 - 2013	Renovering och ommålning av samtliga lägenhetsdörrar, balkongdörrar i B uppgången, samt fönster.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn dränering runt lokal mot norr	2021	diskussion kring kapillärfukt med lokalens medlem
Utredning/lösning för nödutgång för lägenhet överst i B-uppgången	2021	eventuellt 2022
Översyn/reparation dränering och avlopp, samt utjämning av gatstenen i portalen	2021	alt 2022
Översyn/renovering fönsterbågar in mot gården	2021-2023	påbörjat 2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Viva Städ
Bredband och TV	ComHem

Övrig information

2 städ-/gemensamhetsdagar genomfördes under året

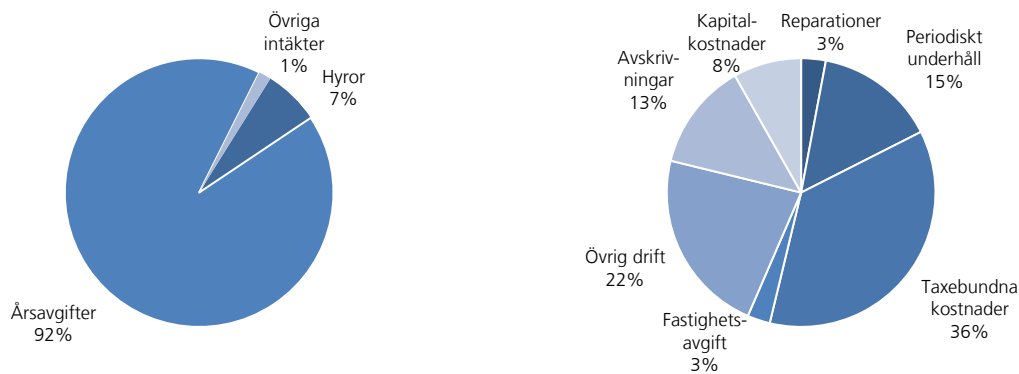
Föreningens ekonomi

Eventuell avgiftshöjning drivs av huruvida om och när grundförstärkning kommer ske

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	514 622	470 192
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	622 168	645 208
Finansiella intäkter	6	55
Minskning kortfristiga fordringar	301	4 149
Balkongfond	1 800	1 800
Ökning av kortfristiga skulder	47 236	0
	671 511	651 212
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	554 158	506 545
Finansiella kostnader	57 138	61 150
Minskning av långfristiga skulder	22 656	24 632
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 455
	633 952	606 781
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	552 181	514 622
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	37 559	44 431

*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 1 429 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

Utredning map nödutgång för lägenhet 00032-05. Alternativa lösningar utreds med externa konsulter och dialog pågår med Räddningstjänst.

Utredning av fukt i källarlokal 00100-02. Given fastighetens rustbäddskonstruktion skapas kapillärkrafter i väggarna. Utredning av lösningsalternativ och ansvarsfördelning pågår i dialog med medelm.

Grannfastigheten i söder, Viktoriagatan 24 har beviljats bygglov för gårdshus, sopförråd, samt ombyggnad av källaren till restaurang. För att kunna bygga gårdshuset måste brandmuren mellan fastigheterna grundförstärkas. Stadsbyggnadskontoret har villkorat startbeskeden med att ett avtal skall ingås mellan fastighetsägarna. Dialog med grannfastigheten pågår och styrelsen har anlitat extern juridisk kompetens som stöd i processen.

Omputsning av innervägg/mur i garaget längst i öster har genomförts

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	356	356	385	356
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 405	2 420	2 435	2 135
Elkostnad/m ² totalyta	7	12	9	9
Värmekostnad/m ² totalyta	110	121	133	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	38	36	44
Soliditet (%)	85	86	27	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-81	-14	-1 310	-6
Nettoomsättning (tkr)	622	645	685	644

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 537 m² bostäder och 67 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	1 547 328	0	0	1 547 328
Uppskrivningsfond	21 998 929	-60 000	0	22 058 929
Upplåtelseavgifter	341 615	0	0	341 615
Kapitaltillskott	612 563	0	0	612 563
Fond för yttre underhåll	606 235	145 326	-41 875	502 784
Balkongfond	12 800	1 800	0	11 000
S:a bundet eget kapital	25 119 470	87 126	-41 875	25 074 219
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 590 979	-85 326	27 414	-1 533 067
Årets resultat	-81 151	-81 151	14 461	-14 461
S:a ansamlad förlust	-1 672 130	-166 477	41 875	-1 547 528
S:a eget kapital	23 447 340	-79 351	0	23 526 691

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-81 151
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 445 653
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 326
summa balanserat resultat	-1 672 130

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

103 188
-1 568 942

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	622 108	645 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	0
Summa rörelseintäkter		622 168	645 208
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-495 995	-442 968
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 163	-63 577
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-92 029	-92 029
Summa rörelsekostnader		-646 187	-598 574
RÖRELSERESULTAT		-24 019	46 634
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 138	-61 150
Summa finansiella poster		-57 132	-61 095
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-81 151	-14 461
ÅRETS RESULTAT		-81 151	-14 461

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	26 873 767	26 965 796
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 873 767	26 965 796
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 875 267	26 967 296
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		204	204
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	557 611	520 196
Summa kortfristiga fordringar		557 815	520 400
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 999	2 156
Summa kassa och bank		1 999	2 156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		559 814	522 556
SUMMA TILLGÅNGAR		27 435 081	27 489 852

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 888 943	1 888 943
Uppskrivningsfond		21 998 929	22 058 929
Kapitaltillskott		612 563	612 563
Fond för yttre underhåll	Not 11	606 235	502 784
Balkongfond		12 800	11 000
Summa bundet eget kapital		25 119 470	25 074 219
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 590 979	-1 533 067
Årets resultat		-81 151	-14 461
Summa fritt eget kapital		-1 672 130	-1 547 528
SUMMA EGET KAPITAL		23 447 340	23 526 691
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 895 598	2 135 844
Summa långfristiga skulder		1 895 598	2 135 844
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 962 656	1 745 066
Leverantörsskulder		87 997	45 493
Skatteskulder		219	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	41 271	36 758
Summa kortfristiga skulder		2 092 143	1 827 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 435 081	27 489 852

Noter

Belopp anges i 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	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Tak	10 år	10 år
Balkonger	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	549 360	549 360
Årsavgifter - lokaler	21 721	21 721
Hyror garage	41 800	64 900
Kabel-TV intäkter	9 240	9 240
Öresutjämning	-13	-13
	622 108	645 208

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	60	0
	60	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	11 460	10 305
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 125	0
	Gård	2 265	3 473
	Förbrukningsmateriel	22	3 897
	Störningsjour och larm	2 835	0
	Fordon	0	99
		24 707	17 774
	Reparationer		
	Entré/trapphus	3 125	0
	Lås	3 318	0
	VVS	7 550	43 100
	Elinstallationer	3 193	1 850
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 469	2 294
	Fasad	0	22 766
	Vattenskada	2 000	0
		20 655	70 010
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	24 375	0
	Fönster	51 183	18 750
	Garage/parkering	27 630	23 125
		103 188	41 875
	Taxebundna kostnader		
	El	10 437	19 150
	Värme	177 234	194 373
	Vatten	41 383	39 790
	Sophämtning/renhållning	25 264	25 272
		254 318	278 585
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 816	0
	Kabel-TV	12 601	12 334
		74 417	12 334
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 710	22 390
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	495 995	442 968

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	435	725
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	35 508	34 960
	Administration	1 467	1 311
	Konsultarvode	16 275	21 919
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 040	3 950
		58 163	63 577

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	20 000	20 000
	Förbättringar	12 029	12 029
	Uppskrivning byggnad	60 000	60 000
		92 029	92 029
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 809 609	2 809 609
	Utgående anskaffningsvärde	2 809 609	2 809 609
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	25 058 929	3 000 000
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	22 058 929
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-60 000	-60 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-360 000	-300 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	24 638 929	24 698 929
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-542 742	-510 713
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 029	-32 029
	Utgående avskrivning enligt plan	-574 771	-542 742
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 873 767	26 965 796
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 200 000	23 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 442 000	16 442 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
		48 442 000	48 442 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 000 000	48 000 000
	Lokaler	442 000	442 000
		48 442 000	48 442 000
Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 000	11 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 000	11 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 000	-11 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 000	-11 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31		
	Insats	1 500	1 500		
		1 500	1 500		
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	7 429	7 429		
	Skattefordran	0	301		
	Klientmedel hos SBC	550 182	512 466		
		557 611	520 196		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	502 784	357 458		
	Reservering enligt stadgar	145 326	145 326		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-41 875	0		
	Vid årets slut	606 235	502 784		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Nordea	0,000 %	0	677 940	Löst
	Handelsbanken	3,550 %	185 844	187 820	2024-12-01
	Nordea	1,100 %	1 722 410	1 055 150	2022-09-12
	Nordea	1,420 %	1 950 000	1 960 000	2021-02-08
	Summa skulder till kreditinstitut		3 858 254	3 880 910	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 962 656	-1 745 066	
			1 895 598	2 135 844	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 744 974 kr.					
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.					
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31		
	Fastighetsinteckningar	4 186 000	4 186 000		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 744 974 kr.

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

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	8 700	4 706
	Avgifter och hyror	32 571	32 052
		41 271	36 758

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förhandling med grannfastigheten map på brandmuren kommer ske den 23/2.

Dränerings-/avloppsarbete på gården genomfört

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 6,5 2021


Lars Rune Eurenus Börjesson
Ordförande


Åsa Sofia Hagman
Kassör


Anna Beatrice Aurora Sörby
Sekreterare

Per Anders Oscar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021


Ove Gerth
Intern revisor

Revision gällande Brf Viktoria,
Viktoriagatan 22, 41125 Gbg,
verksamhetsåret 2020.

Undertecknad har granskat allt tillgängligt revisionsmaterial och funnit att föreningens ekonomi och verksamheter är skötta under mycket god kontroll och ordning, att alla rörelser är korrekt dokumenterade och verifierade. Årsredovisningen är välgjord och visar att genomförda planer, projekt och akuta åtgärder, ger stöd för ovannästående bedömning. Jag ger mitt godkännande för 2020 års redovisning och yrkar på ansvarsfrihet för föreningens styrelse.

Göteborg d. 19 maj, 2021



OVE GERTH

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se