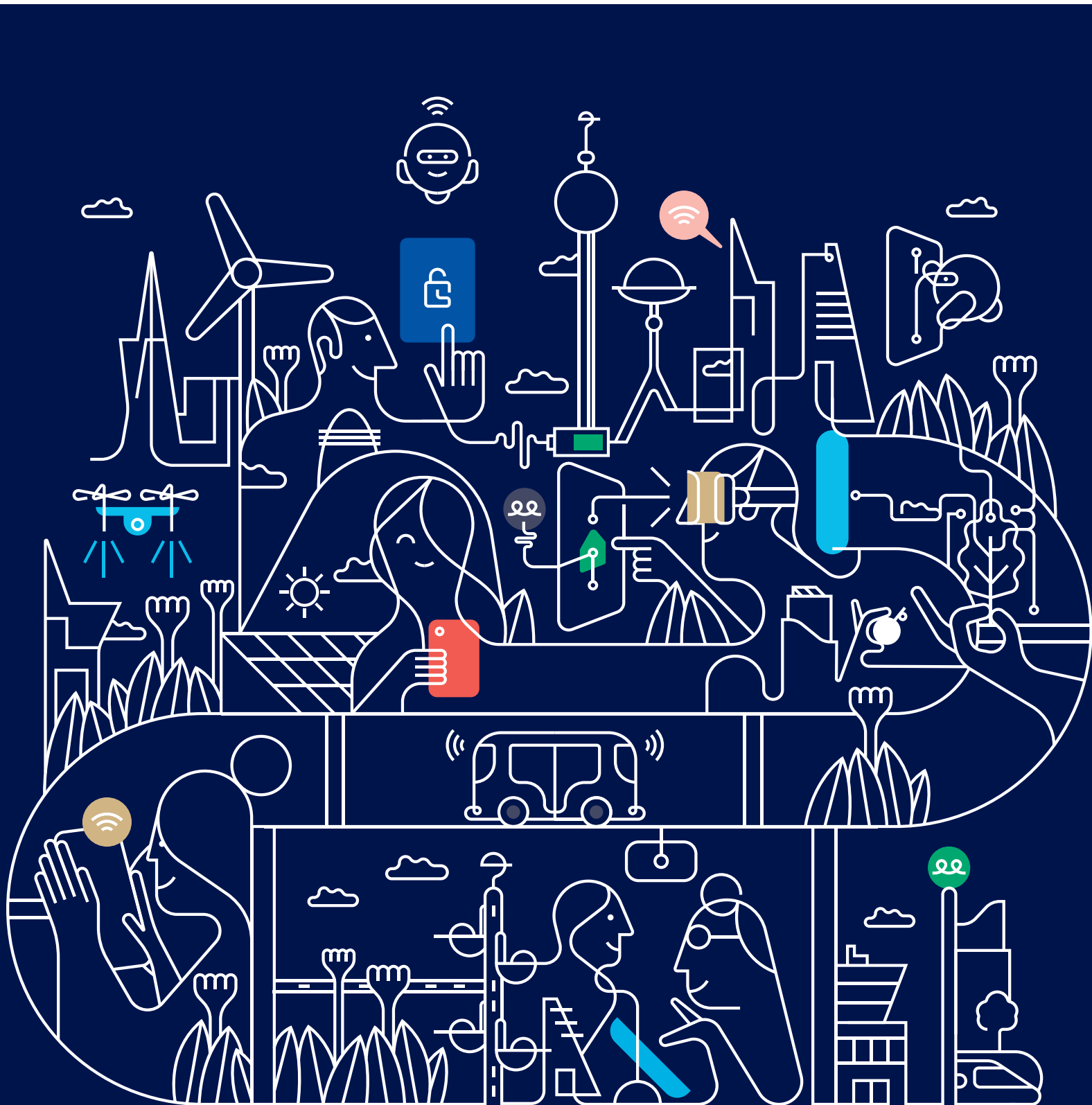




2022

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viktoriahuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 att höjas.

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 2021-03-17 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 Eurenus Börjesson	Ordförande
Isabella Asp	Ledamot
Ulf Lennart Jungersten	Ledamot
David Mårtensson	Ledamot
Per Anders Oscar	Ledamot
Sven Håkan Thörnström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ove Gert	Ordinarie Intern
Gustav Lundin	Suppleant Intern

Valberedning

Anna-Maria Eurenus	Sammanställande
Birgitta Oscar	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22.

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.

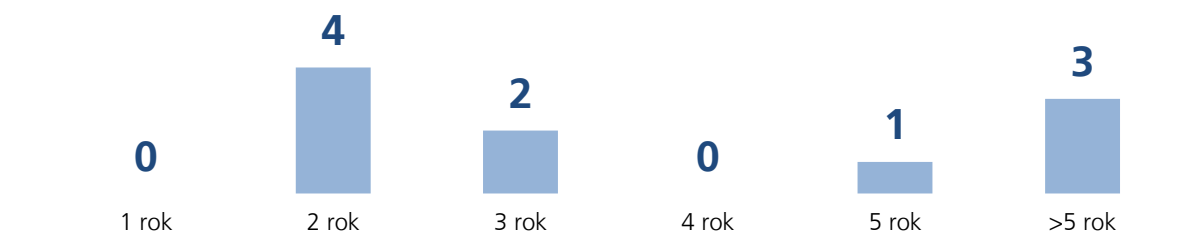
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 604 m², varav 1 537 m² utgör boyta 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av plåttak på garaget	2022	
Ny dränering mot öster/på gården, platonmatta	2021	
Byte av puts samt målning av lokal	2021	Förening har delfinansierat torkning, rivning och byte av väggputs samt ommålning i källarlokalen mot norr pga av dränerings/fukt problem enligt ovan
Omläggning av gatstenen i portalen	2021	bortplockning, anpassning av underlag samt nyläggning av gatstenen för att jämna ut underlaget
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
Renovering av utvalda fönster mot gatan	2018	
Byte av dräneringspump i källaren	2018	
Översyn och förbättring av fasad mot gatan	2018	Avtal upprättat. Genomförande sommaren 2018.
Putsning av mur på gården	2018	Renovering och putsning av mur mot fastighet Karl Gustavsgatan
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
Målning av fönsterbågar i trapphus	2018	
Lagning av fogar på fasad mot gården	2018	

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 åtgärdats, inkl nya rör samt platonmattisolering
El	2014 - 2015	Fasadsanering El
Balkongbyggnation	2014	5 medlemmar fick balkong mot gård.
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 planteringar.
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
Utredning/lösning för nödutgång för lägenhet överst i B-uppgången	2021	Eventuellt 2023
Översyn/renovering fönsterbågar in mot gården	2021-2023	Påbörjat 2020
Omläggning av tak huvudfastighet	2023	Påbörjas våren 2023
OVK	2023	

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

Föreningens ekonomi

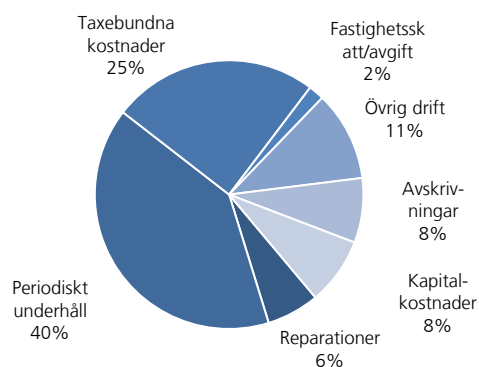
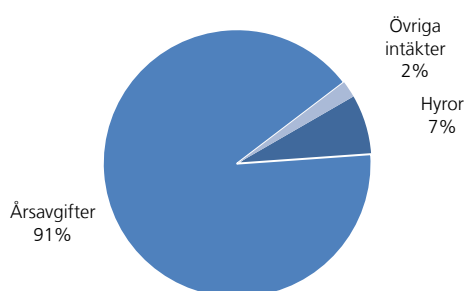
Avgifter har justerats med bakgrund av ökade underhålls- samt räntekostnader. Nuvarande avgiftsnivå täcker underhåll samt mindre projekt. Som nämnts i tidigare års årsredovisning kan avgifterna komma att ytterligare justeras vid en eventuell grundförstärkning.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	401 138	552 181
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	732 035	676 251
Finansiella intäkter	1 766	94
Minskning kortfristiga fordringar	0	199
Balkongfond	1 950	1 800
Ökning av långfristiga skulder	477 344	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	27 305
	1 213 095	705 648
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	935 031	787 399
Finansiella kostnader	89 208	46 637
Ökning av kortfristiga fordringar	7 106	0
Minskning av långfristiga skulder	0	22 656
Minskning av kortfristiga skulder	24 992	0
	1 056 337	856 692
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	557 896	401 138
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	156 758	-151 043

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året anlitat en plåtslagarfirma för att lägga om plåttaket på garagefastigheten. Arbetet slutfördes under hösten 2022.

Föreningen har under året fortsatt mäta förändringarna i grunden samt fortsatt dialogen med Tobiassons fastigheter om en eventuell tidigareläggning av en grundförstärkning. Vid denna tidpunkt finns ingen överenskommelse.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	414	385	356	356
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 689	2 391	2 405	2 420
Elkostnad/m ² totalyta	7	7	7	12
Värmekostnad/m ² totalyta	127	138	110	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	29	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	29	36	38
Soliditet (%)	84	85	85	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-377	-250	-81	-14
Nettoomsättning (tkr)	732	676	622	645

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	0	0	21 998 929
Upplåtelseavgifter	341 615	0	0	341 615
Kapitaltillskott	612 563	0	0	612 563
Fond för yttre underhåll	658 407	145 485	-135 451	648 373
Balkongfond	16 550	1 950	0	14 600
S:a bundet eget kapital	25 175 392	147 435	-135 451	25 163 408
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 973 827	-145 485	-114 074	-1 714 268
Årets resultat	-376 530	-376 530	249 525	-249 525
S:a fritt eget kapital	-2 350 357	-522 015	135 451	-1 963 793
S:a eget kapital	22 825 035	-374 580	0	23 199 615

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-376 530
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 828 342
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 485
summa balanserat resultat	-2 350 357

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

446 789
-1 903 568

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	732 035	676 251
Summa rörelseintäkter		732 035	676 251
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-864 118	-655 099
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 913	-132 300
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-86 092	-91 834
Summa rörelsekostnader		-1 021 122	-879 233
RÖRELSERESULTAT		-289 087	-202 982
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 766	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 208	-46 637
Summa finansiella poster		-87 442	-46 543
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-376 530	-249 525
ÅRETS RESULTAT		-376 530	-249 525

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 6,12	26 695 841	26 781 933
Inventarier	Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 695 841	26 781 933
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 697 341	26 783 433
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 103	5
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	565 084	406 568
Summa kortfristiga fordringar		572 187	406 573
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		249	1 999
Summa kassa och bank		249	1 999
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		572 436	408 572
SUMMA TILLGÅNGAR		27 269 777	27 192 005

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 888 943	1 888 943
Uppskrivningsfond		21 998 929	21 998 929
Kapitaltillskott		612 563	612 563
Fond för yttre underhåll	Not 10	658 407	648 373
Balkongfond		16 550	14 600
Summa bundet eget kapital		25 175 392	25 163 408
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 973 827	-1 714 268
Årets resultat		-376 530	-249 525
Summa fritt eget kapital		-2 350 357	-1 963 793
SUMMA EGET KAPITAL		22 825 035	23 199 615
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	179 916	181 892
Summa långfristiga skulder		179 916	181 892
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 133 026	3 653 706
Leverantörsskulder		50 224	57 919
Skatteskulder		1 649	519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	79 927	98 354
Summa kortfristiga skulder		4 264 826	3 810 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 269 777	27 192 005

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	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	640 920	595 140
Årsavgifter - lokaler	23 531	21 721
Hyrer garage	52 800	50 160
Kabel-TV intäkter	9 240	9 240
Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
Öresutjämning	-11	-10
	732 035	676 251

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	17 359	0
	Städning entreprenad	11 110	11 550
	Bevakning	0	2 835
	Gemensamma utrymmen	549	0
	Gård	4 170	2 974
	Förbrukningsmateriel	3 114	119
	Brandskydd	0	6 644
		36 302	24 122
	Reparationer		
	Lås	0	750
	VVS	28 156	4 959
	Fasad	0	2 088
	Skador/klotter/skadegörelse	7 440	0
	Vattenskada	35 376	117 000
		70 972	124 797
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	113 799	0
	Huskropp utvändigt	0	135 451
	Garage/parkering	332 990	0
		446 789	135 451
	Taxebundna kostnader		
	El	10 565	11 323
	Värme	203 249	221 728
	Vatten	37 037	46 012
	Sophämtning/renhållning	25 628	26 592
		276 479	305 655
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	33 245
	Kabel-TV	13 436	12 819
		13 436	46 064
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 140	19 010
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	864 118	655 099
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 876	1 876
	Tele- och datakommunikation	4 375	0
	Juridiska åtgärder	0	71 963
	Hysesförluster	0	199
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	425	0
	Förvaltningsarvode	37 051	36 252
	Administration	10 971	1 820
	Konsultarvode	11 625	15 660
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 140	4 080
		70 913	132 300

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	20 000	20 000
	Förbättringar	6 092	11 834
	Uppskrivning byggnad	60 000	60 000
		86 092	91 834
Not 6	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 809 609	2 809 609
	Utgående anskaffningsvärde	2 809 609	2 809 609
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	25 058 929	25 058 929
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-60 000	-60 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-480 000	-420 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	24 518 929	24 578 929
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-606 605	-574 771
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 092	-31 834
	Utgående avskrivning enligt plan	-632 697	-606 605
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 695 841	26 781 933
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 200 000	23 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 495 000	16 442 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	32 000 000
		48 495 000	48 442 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 000 000	48 000 000
	Lokaler	495 000	442 000
		48 495 000	48 442 000
Not 7	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 000	11 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 000	11 000
	Ackumulerade 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 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats	1 500	1 500
		1 500	1 500

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	7 437	7 429
	Klientmedel hos SBC	116 922	352 094
	Räntekonto hos SBC	440 725	47 045
		565 084	406 568

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	648 373	606 235
	Reservering enligt stadgar	145 485	145 326
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-135 451	-103 188
	Vid årets slut	658 407	648 373

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,550 %	181 892	183 868	2024-12-01
Nordea	3,520 %	1 930 000	1 940 000	2023-02-24
Nordea	3,640 %	1 701 050	1 711 730	2023-03-12
Nordea	2,870 %	500 000	0	2023-07-10
Summa skulder till kreditinstitut		4 312 942	3 835 598	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 133 026	-3 653 706	
		179 916	181 892	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 199 662 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 686 000	4 186 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

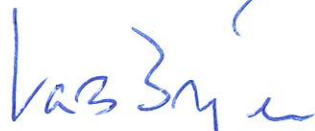
	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	14 539	5 942
Avgifter och hyror	65 388	92 412
	79 927	98 354

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer under våren/sommaren 2023 genomföra omläggning av tak på huvudfastigheten. Finansiering sker via nyupplåning. Information kommer sändas till medlemmarna innan projektet startas.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 14 / 4 2023



Lars Eurenus Börjesson
Ordförande



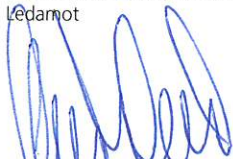
Isabella Asp
Ledamot



Ulf Lennart Jungersten
Ledamot



David Mårtensson
Ledamot

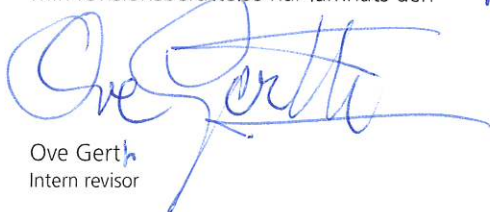


Per Anders Oscar
Ledamot



Sven Håkan Thörnström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2023

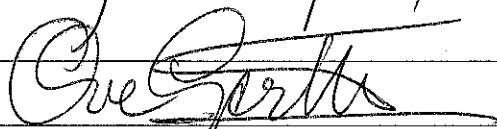


Ove Gert
Intern revisor

Undertecknad har gått igenom årsredovisningen för Bof Viktoriahuset, gällande räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2022, innehållande förvaltningsberättelse med verksamhetsunderlag och fastighetsfakta. Utförda underhållspunkter, samt planerat underhåll, är tydligt beskrivna. Föreningens ekonomi är lättfattligt redovisad och korrekt. Åtgärder är vidtagna för ökade rörelsekostnader, vilka kan stiga ytterligare under 2023.

Sammanställningen av ekonomi, underhåll och övriga insatser är föredömligt överskådlig. Taköversynen absolut nödvändig; garanterar husets beständighet. Jag finner att styrelsen har genomfört sitt arbete med stort engagemang och rådiga beslut och yrkar därför på ansvarsfrihet.

Göteborg d. 14 april, 2023.


OVE GERTTH

REVISOR.

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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