

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viktoriahuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2015 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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	Ledamot
Åsa Sofia Hagman	Ledamot
Per Anders Oscar	Ledamot
Anna Beatrice Aurora Sörby	Ledamot

Isabella Åsa Amanda Asp	Suppleant
-------------------------	-----------

Isabella har haft sekreterarrollen under hösten då Beatrice varit utomlands

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Isabella Åsa Amanda Asp, Lars Rune Eurenus Börjesson, Carl Ove Vilhelm Gerth, Åsa Sofia Hagman, Per Anders Oscar och Anna Beatrice Aurora Sörby.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Anna-Maria Eurenus

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19. Extra föreningsstämma hölls 2019-03-17 med anledning av uppdatering av föreningens stadgar.

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.

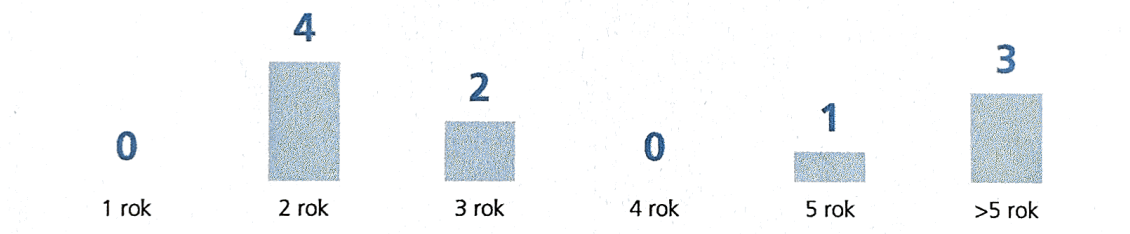
Värdeåret är 1930.

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 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Målning av fönsterbågar i trapphus	2018	
Lagning av fogar på fasad mot gården	2018	
Putsning av mur på gården	2018	Renovering och putsning av mur mot fastighet Karl Gustavsgatan
Byte av dräneringspump i källaren	2018	
Renovering av utvalda fönster mot gatan	2018	
Översyn och förbättring av fasad mot gatan	2018	Avtal upprättat. Genomförande sommaren 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
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.
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.
Garagetak	2013	Renovering och ommålning av garagetaket.
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/repairation dränering och avlopp, samt utjämning av gatstenen i portalen	2019	alt 2020
Översyn/renovering fönsterbågar in mot gården	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Finns Städ & Fönsterputs
Bredband och TV	ComHem

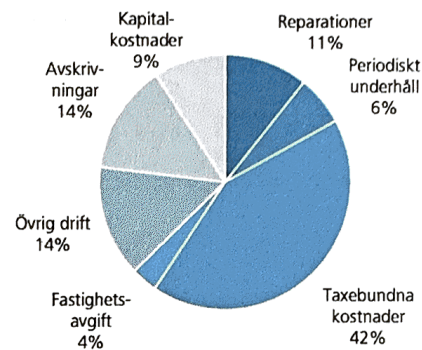
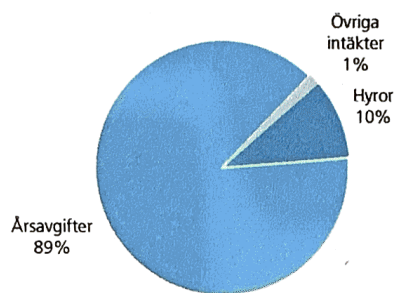
Föreningens ekonomi

Styrelsen avser att kunna utnyttja tidigare mandat att ta ut en 13:e månadshyra vid behov

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	470 192	1 288 657
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	645 208	684 891
Finansiella intäkter	55	20
Minskning kortfristiga fordringar	4 149	0
Balkongfond	1 800	1 800
Ökning av långfristiga skulder	0	480 378
	651 212	1 167 089
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	506 545	1 846 091
Finansiella kostnader	61 150	57 061
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 604
Minskning av långfristiga skulder	24 632	0
Minskning av kortfristiga skulder	14 455	77 798
	606 782	1 985 554
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	514 622	470 192
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	44 430	-818 465

*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 1 377 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

Under året har föreningens stadgar uppdaterats och motsvarar Bostadsrätternas mönsterstadgar i allt väsentligt.

Mindre underhållsarbete har genomförts under året

- renovering/utbyte droppnäsor på fönstren på översta våning mot Viktoriagatan
- byte till en mer effektiv och resurssnål cirkulationspump
- renovering av putsat innertak på vinden i uppgång B
- målning garagetak och garageportar, utbyte av vindskivor

Styrelsen har även under året tagit initiativ till att börja mäta eventuella rörelser i grunden, map tidigare gjord grundförstärkning i grannfastighet samt eventuell påverkan av Västlänken. Mätning kommer ske ca 2 ggr/år

Twist i hyresnämnden ang andrahandsuthyrning utöver föreningens fastställda policy. Föreningen förlorade ärendet till Jonatan Meyer som därmed tillåts att hyra ut lägenheten till och med sommaren 2020.

2 städdagar som granresning har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser 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

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	356	385	356	367
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 420	2 435	2 135	2 148
Elkostnad/m ² totalyta	12	9	9	9
Värmekostnad/m ² totalyta	121	133	129	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	25	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	36	44	46
Soliditet (%)	86	27	44	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-14	-1 310	-6	-103
Nettoomsättning (tkr)	645	685	644	653

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	22 058 929	22 058 929	0	0
Upplåtelseavgifter	341 615	0	0	341 615
Kapitaltillskott	612 563	0	0	612 563
Fond för yttre underhåll	502 784	145 326	0	357 458
Balkongfond	11 000	1 800	0	9 200
S:a bundet eget kapital	25 074 219	22 206 055	0	2 868 164
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 533 067	-145 326	-1 310 271	-77 471
Årets resultat	-14 461	-14 461	1 310 271	-1 310 271
S:a ansamlad förlust	-1 547 528	-159 787	0	-1 387 741
S:a eget kapital	23 526 691	22 046 268	0	1 480 423

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-14 461
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 387 741
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 326
summa balanserat resultat	-1 547 528

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

41 875
-1 505 653

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	645 208	684 891
Summa rörelseintäkter		645 208	684 891
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-442 968	-1 770 130
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 577	-75 961
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-92 029	-92 029
Summa rörelsekostnader		-598 574	-1 938 121
RÖRELSERESULTAT		46 634	-1 253 230
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 150	-57 061
Summa finansiella poster		-61 095	-57 041
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-14 461	-1 310 271
ÅRETS RESULTAT		-14 461	-1 310 271

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	26 965 796	4 998 896
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 965 796	4 998 896
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 967 296	5 000 396
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		204	203
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	520 196	479 916
Summa kortfristiga fordringar		520 400	480 119
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 156	2 156
Summa kassa och bank		2 156	2 156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		522 556	482 275
SUMMA TILLGÅNGAR		27 489 852	5 482 671

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 888 943	1 888 943
Uppskrivningsfond		22 058 929	0
Kapitaltillskott		612 563	612 563
Fond för yttre underhåll	Not 11	502 784	357 458
Balkongfond		11 000	9 200
Summa bundet eget kapital		25 074 219	2 868 164
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 533 067	-77 471
Årets resultat		-14 461	-1 310 271
Summa fritt eget kapital		-1 547 528	-1 387 741
SUMMA EGET KAPITAL		23 526 691	1 480 423
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 135 844	187 820
Summa långfristiga skulder		2 135 844	187 820
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 745 066	3 717 722
Leverantörsskulder		45 493	61 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	36 758	35 173
Summa kortfristiga skulder		1 827 317	3 814 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 489 852	5 482 671

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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	549 360	595 640
Årsavgifter - lokaler	21 721	21 721
Hyror garage	64 900	58 300
Kabel-TV intäkter	9 240	9 240
Öresutjämning	-13	-10
	645 208	684 891

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	10 305	10 365
	Gård	3 473	1 017
	Förbrukningsmateriel	3 897	3 450
	Brandskydd	0	261
	Fordon	99	0
		17 774	15 093
	Reparationer		
	Lås	0	9 368
	VVS	43 100	23 749
	Elinstallationer	1 850	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 294	0
	Tak	0	638
	Fasad	22 766	0
		70 010	33 755
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	0	1 220 831
	Fönster	18 750	156 206
	Garage/parkering	23 125	0
		41 875	1 377 037
	Taxebundna kostnader		
	El	19 150	14 900
	Värme	194 373	213 583
	Vatten	39 790	39 526
	Sophämtning/renhållning	25 272	23 397
		278 585	291 406
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	26 737
	Kabel-TV	12 334	12 062
		12 334	38 799
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 390	14 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	442 968	1 770 130

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	919
	Tele- och datakommunikation	725	300
	Föreningskostnader	406	388
	Fritids- och trivselkostnader	0	215
	Förvaltningsarvode	34 960	33 888
	Administration	1 311	11 665
	Konsultarvode	21 919	24 706
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 950	3 880
		63 577	75 961

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 809 609	2 809 609
	Utgående anskaffningsvärde	2 809 609	2 809 609
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	3 000 000	3 000 000
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	22 058 929	0
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-60 000	-60 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-300 000	-240 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	24 698 929	2 700 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-510 713	-478 684
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 029	-32 029
	Utgående avskrivning enligt plan	-542 742	-510 713
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 965 796	4 998 896
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 200 000	1 141 071
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 442 000	12 687 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	23 200 000
		48 442 000	35 887 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 000 000	35 400 000
	Lokaler	442 000	487 000
		48 442 000	35 887 000

Not 8	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Insats	1 500	1 500
		1 500	1 500

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	7 429	7 429
	Skattefordran	301	4 451
	Klientmedel hos SBC	512 466	468 036
		520 196	479 916

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	357 458	304 076
	Reservering enligt stadgar	145 326	107 661
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-54 279
	Vid årets slut	502 784	357 458

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
Handelsbanken	3,550 %	187 820	189 796	2024-12-01
Handelsbanken		0	500 000	Löst
Handelsbanken		0	179 916	Löst
Nordea	0,915 %	1 960 000	1 970 000	2021-02-08
Nordea	1,270 %	1 055 150	1 065 830	2020-09-10
Nordea	1,270 %	677 940	0	2020-12-03
Summa skulder till kreditinstitut		3 880 910	3 905 542	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 745 066	-3 717 722	
		2 135 844	187 820	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 939 524 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

2019-12-31

2018-12-31

Fastighetsinteckningar

4 186 000

4 186 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

Ränta

4 706

3 503

Avgifter och hyror

32 052

31 670

36 758

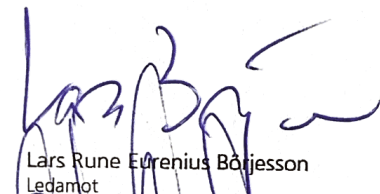
35 173

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Se plan för underhållsåtgärder.

Styrelsens underskrifter

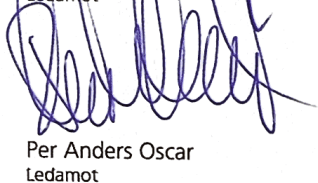
GÖTEBORG den 10 / 5 2020



Lars Rune Eurenus Börjesson
Ledamot



Åsa Sofia Hagman
Ledamot

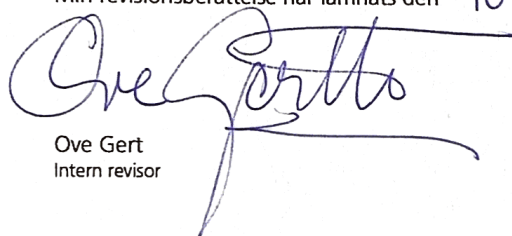


Per Anders Oscar
Ledamot



Anna Beatrice Aurora Sörby
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2020



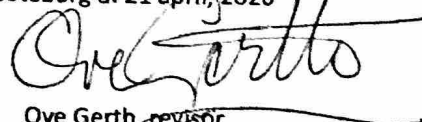
Ove Gert
Intern revisor

Revision gällande Brf Viktoriahuset.

Undertecknad har granskat 2019 års räkenskaper för verksamheten inom Brf Viktoriahuset.

Underlaget finns samlat hos SBC och beskriver löpande bokföring, samt helhetsredovisningar i relation till budget-respektive verksamhetsplan. Jag kan konstatera att styrelsen, på ett utomordentligt sätt, har skött alla åtaganden, följt verksamhetsplanen och hanterat ekonomin under full kontroll. Jag föreslår därför att stämman voterar för ansvarsfrihet.

Göteborg d. 21 april, 2020



Ove Gerth, revisor