

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 Viktoriagatan 15 CD

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 2022 och 2053.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- 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 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 Karl Albert Sundberg	Ordförande
Henrik Jakobsson	Ledamot
Eve Knight	Ledamot
Gunilla Lundberg	Ledamot
Ferid Sabanovic	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lotta Sjögren	Ordinarie Intern	Intern
Helen Stolt	Suppleant Intern	Intern

Valberedning

Bengt Häkansson	Sammanställande
Axel Måneskiöld	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

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

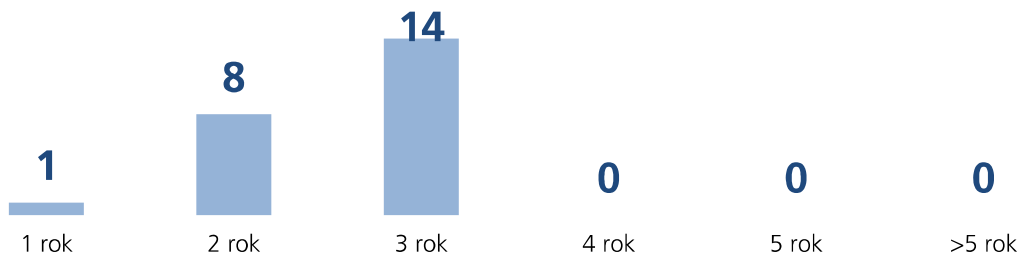
Fastigheten bebyggdes 1896 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1959.

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 följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2053.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny gräsmatta på rulle	2022	Lyons Trädvård
3 st trätrall till balkong	2022	SIK Alltjänst
Byte av cirkulationspump golvärme 15 C	2022	ATK Driftteknik
Trädbeskärning	2022	Lyons Trädvård
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 glasrutor 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 Brådan
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
Trädvård	2016	På slutningen baksidan av huset fälldes ett träd samt översyn av andra på gården
Skorsten -provtryckning och sotning uppg. 15 C	2016	hos Jönsson, Östblom och Strömlad
Reparation av ventilation	2016	byte av styrenhet, uppgång C
3 st nya runda fönster	2016	byte hos Lind uppgång C
Elementskydd	2015	Trivselåtgärd
Nya planteringar	2015	Mer omfattande underhåll av gården

Trädgårdsmöbler	2015	Inköp av nya möbler till uteplats
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 vent.rör och ihopkoppling med huvudsystemet
Murning källaren	2012	Tätat håll runt avloppsstammar
Inplåtning 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 ingångsentréer	2011	Målning av inneväggarna, 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	
Omputsning av fasad	2005	Blästring och målning
Nyinstallation hiss	2005	Thyssen
Hissar	2005	Nytt maskineri och inredning
Tryckkärl fjärrvärme	2005	Med styrutrustning och luftreducerare
Entrédörrar	2005	Teak
Yttre miljö	2005 - 2007	Staket,sophus,cykelhus mm
Porttelefon	2005	Nya telefoner i lägenheterna
Omläggning av tak	2004	Blästring och målning
Rörstambyte	1986	
Elstambyte	1986	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering hisshus	2025	Entreprenad
Byte av portlås-system	2026	Entreprenad
Byte ventilationssystem	2026	Entreprenad

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

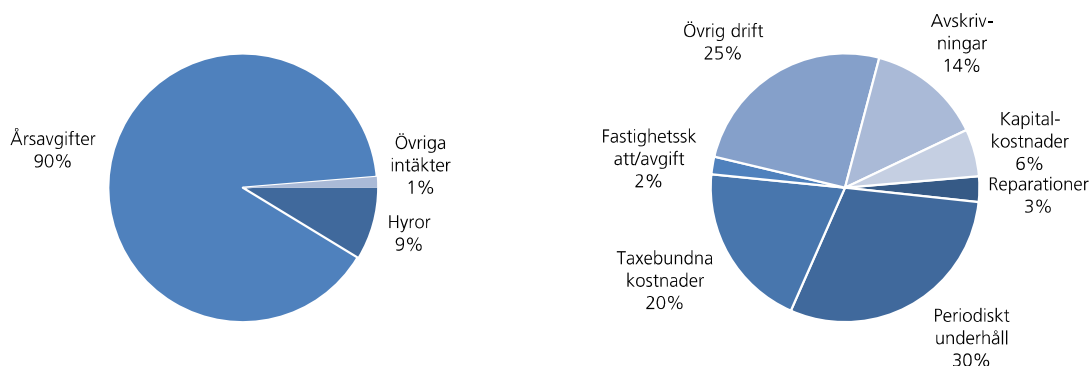
Avtal	Leverantör
TV, bredband, tfn	Tele 2 AB
Fastighetsservice	Malte Händig Man AB
Hisskötsel	Vinga Hiss AB
Trappstädning	Bohus Städ AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 639 761	260 854
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 211 549	1 199 440
Finansiella intäkter	3 216	460
Ökning av långfristiga skulder	0	3 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	334 835
	1 214 765	4 534 735
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 754 618	3 128 888
Finansiella kostnader	123 702	26 941
Ökning av kortfristiga fordringar	3 115	0
Minskning av kortfristiga skulder	296 224	0
	2 177 658	3 155 828
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	676 868	1 639 761
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-962 893	1 378 907

*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

Under året har totalentreprenaden avseende tak- och fasadrenovering färdigstälts och slutbesiktning har genomförts.

Gården har efter renoveringen återstälts och ny gräsmatta har anlagts.

Den skadade balkongen på uppgång C har rivits och återbyggts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	519	519	472	449
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 329	1 293	1 289	1 269
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 278	5 278	3 852	3 852
Elkostnad/m ² totalyta	37	24	17	21
Värmekostnad/m ² totalyta	111	101	93	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	22	21	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	12	59	54
Soliditet (%)	58	59	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-964	-2 257	-211	-536
Nettoomsättning (tkr)	1 203	1 193	1 094	1 019

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	199 785	199 785	-1 336 878	1 336 878
S:a bundet eget kapital	23 589 016	199 785	-1 336 878	24 726 109
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 976 294	-199 785	-920 427	-5 856 082
Årets resultat	-964 455	-964 455	2 257 305	-2 257 305
S:a fritt eget kapital	-7 940 749	-1 164 240	1 336 878	-8 113 387
S:a eget kapital	15 648 267	-964 455	0	16 612 722

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-964 455
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 776 509
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-199 785
summa balanserat resultat	-7 940 749

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

199 785
-7 740 964

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	1 202 925	1 193 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 624	6 388
Summa rörelseintäkter		1 211 549	1 199 440
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 585 092	-3 008 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 052	-58 072
Personalkostnader	Not 6	-63 474	-62 554
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-300 900	-301 377
Summa rörelsekostnader		-2 055 518	-3 430 265
RÖRELSERESULTAT		-843 969	-2 230 825
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 216	460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 702	-26 941
Summa finansiella poster		-120 486	-26 481
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-964 455	-2 257 305
ÅRETS RESULTAT		-964 455	-2 257 305

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	26 202 254	26 503 154
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 202 254	26 503 154
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 205 054	26 505 954
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 066	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	724 386	1 687 230
Summa kortfristiga fordringar		727 452	1 687 230
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		727 452	1 687 230
SUMMA TILLGÅNGAR		26 932 505	28 193 184

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
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	199 785	1 336 878
Summa bundet eget kapital		23 589 016	24 726 109
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 976 294	-5 856 082
Årets resultat		-964 455	-2 257 305
Summa fritt eget kapital		-7 940 749	-8 113 387
SUMMA EGET KAPITAL		15 648 267	16 612 722
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	11 100 000	11 100 000
Leverantörsskulder		42 231	335 401
Skatteskulder		4 495	3 398
Övriga skulder		0	29 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	137 512	112 429
Summa kortfristiga skulder		11 284 238	11 580 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 932 505	28 193 184

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	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

	2022	2021
Årsavgifter	1 090 917	1 090 917
Hyror lokaler	104 981	102 112
Överlåtelse/pantsättning	7 004	0
Öresutjämning	23	23
	1 202 925	1 193 052

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	5 724	4 788
Övriga intäkter	2 900	1 600
	8 624	6 388

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 959	32 325
	Fastighetsskötsel beställning	1 425	694
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 500	1 363
	Snöröjning/sandning	17 357	10 044
	Städning entreprenad	46 644	43 452
	Mattvätt/Hyrmattor	7 200	8 322
	Hissbesiktning	3 856	3 714
	Gemensamma utrymmen	2 672	250
	Sophantering	1 000	0
	Gård	25 591	19 405
	Serviceavtal	28 023	4 506
	Förbrukningsmateriel	23 392	7 506
	Teleport/hissanläggning	0	2 626
	Fordon	100	0
		252 718	134 207
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	109
	Entré/trapphus	1 550	0
	Lås	3 080	9 900
	VVS	5 094	0
	Ventilation	0	1 875
	Hiss	11 579	23 101
	Balkonger/altaner	45 681	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	25 856
		66 984	60 841
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	99 945	0
	Fasad	226 776	2 265 722
	Balkonger/altaner	324 843	0
		651 564	2 265 722
	Taxebundna kostnader		
	El	79 665	51 875
	Värme	242 986	221 115
	Vatten	56 284	48 788
	Sophämtning/renhållning	58 269	51 070
	Grovsopor	0	3 901
		437 204	376 749
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 137	51 274
	Kabel-TV	77 597	76 812
		131 734	128 086
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 887	42 657
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 585 092	3 008 262

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 288	625
	Medlemsinformation	2 359	2 052
	Tele- och datakommunikation	4 075	3 576
	Föreningskostnader	2 472	450
	Styrelseomkostnader	1 340	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 274	0
	Förvaltningsarvode	41 884	40 984
	Administration	10 832	2 222
	Korttidsinventarier	0	3 040
	Konsultarvode	33 849	0
	Tidningar facklitteratur	0	513
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 680	4 610
		106 052	58 072
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 600
	Sociala kostnader	15 174	14 954
		63 474	62 554
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	179 828	180 305
	Förbättringar	121 072	121 072
		300 900	301 377

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-4 122 707	-3 821 330
	Årets avskrivningar enligt plan	-300 900	-301 377
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 423 607	-4 122 707
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 202 254	26 503 154
	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	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	47 518	47 469
	Klientmedel hos SBC	180 658	589 308
	Räntekonto hos SBC	496 210	1 050 453
		724 386	1 687 230

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 336 878	1 134 948
	Reservering enligt stadgar	199 785	201 930
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande av fonden	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 336 878	0
	Vid årets slut	199 785	1 336 878

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Handelsbanken	3,090 %	7 900 000	7 900 000	2023-03-01
	Handelsbanken	2,590 %	200 000	200 000	2023-02-02
	Handelsbanken	2,590 %	3 000 000	3 000 000	2023-01-16
	Summa skulder till kreditinstitut		11 100 000	11 100 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 100 000	-11 100 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 100 000 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 650 000	13 650 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	36 902	6 384
	Avgifter och hyror	100 610	106 045
		137 512	112 429

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byggnation av entrétrappan på uppgång C har försenats på grund av fel och sen leverans av sten.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Joakim Karl Albert Sundberg
Ordförande

Henrik Jakobsson
Ledamot

Eve Knight
Ledamot

Gunilla Lundberg
Ledamot

Ferid Sabanovic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lotta Sjögren
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 2022-01-01 – 2022-12-31 samt styrelsens förvaltning av föreningen under 2022.

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.

Revisorernas 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 dess 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 2022 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 2023-03-20

Lotta Sjögren

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