



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Viktoriagatan 15 CD

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Tisdag den 21 maj 2019 kl. 18:00

Lokal: Vindslokalen i grannhuset

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende; Inkommen motion angående arvoden till styrelseledamöter (mer info nedan)
25. Stämmans avslutande

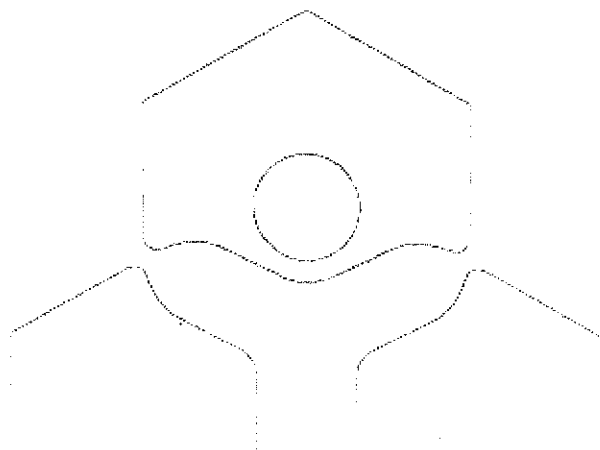
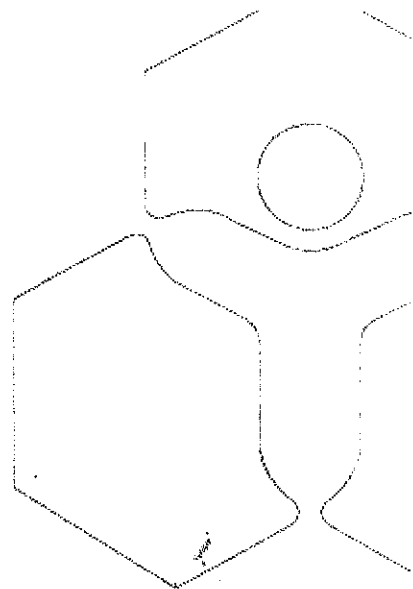
Motion inkommen 2019-01-30:

Förslag att införa arvode för styrelsemedlemmar.

Styrelsens samtycker med tanke på arbetsinsatsen och den låga omsättningen i styrelsen.

Göteborg den 27 februari 2019

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Viktoriagatan 15
CD



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viktoriagatan 15 CD

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018 och 2021.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2000-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|------------------------------|---------|
| Eve Knight | Ledamot |
| Gunilla Lundberg | Ledamot |
| Carina Ditte Maria Strömblad | Ledamot |
| Joakim Karl Albert Sundberg | Ledamot |
| Magnus Riemer | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | |
|------------------|------------------|
| Gunnar Strömblad | Ordinarie Intern |
| Helen Stolt | Suppleant Intern |

Valberedning

| | |
|-----------------|-----------------|
| Bengt Håkansson | Sammanställande |
| Mats Östblom | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|--------------------------|---------|----------|
| Göteborg Vasastaden 12:9 | 2001 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1896 och består av 1 flerbostadshus.

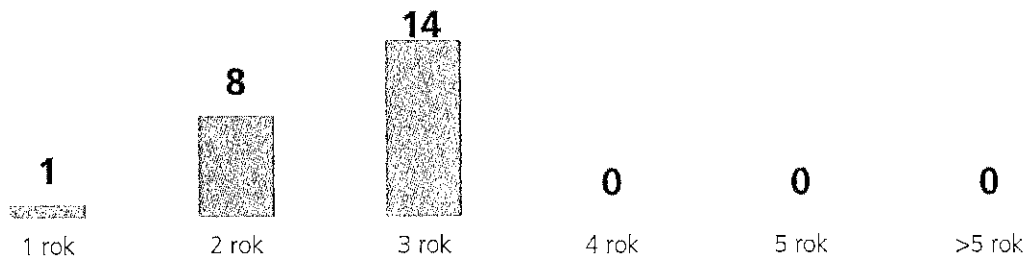
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 182 m², varav 2 103 m² utgör lägenhetsyta 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 2018 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|---|
| Nya pumpar installerade i grundvatten brunn uppg. 15c | 2018 | Allround VVS |
| Reparation av hisschakt uppg.15c | 2018 | Laminering glasrutor hisschakt Säkerhetsåtgärd |
| Slipning av trädäck & trapp gemensam uteplats | 2018 | Ajour Trädning |
| Beskärning av samtliga träd | 2018 | Utfört av Lyons trädvård |
| Krypgrundsavfuktare installerad källare | 2018 | Anticimex & Spiken i Brådan |
| Installation av inspektionsluckor i källaren och i hyreslokalen | 2018 | SIK Alltjänst |
| Reparation av ventilationsaggregat under hiss upp. 15c | 2018 | Malte Händig Man |
| Sanering av krypgrunden | 2018 | EBE Skadeservice |
| Biozone luftrenare installerad källare uppg. 15c | 2018 | Envira AB Eco Friendly air |
| Filmning av samtliga rör i källaren samt avlopp på plan 1, uppg. 15c | 2018 | Anticimex |
| Installation av 2 st avloppsfällor | 2017 | Utfört av Anticimex. Särskilt anpassade för bekämpning av råttor i avloppssystem |
| Trädbesiktning på gården | 2017 | Riskundersökning |
| Montage av ny nödtelefon i hissarna | 2017 | utfört av Vinga Hiss |
| Balkong- och fasadbesiktning | 2017 | Utfört av Betongkonsult |
| Reparation av ventilation | 2016 | byte av styrenhet, uppgång C |
| 3 st nya runda fönster | 2016 | byte hos Lind uppgång C |
| Skorsten -provtryckning och sotning | 2016 | hos Jönsson, Östblom och Strömlad |
| Trädvård | 2016 | På sluttningen baksidan av huset fälldes ett träd samt översyn av andra på gården |
| 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 |
| Murning källaren | 2012 | Tätat hål runt avloppsstammar |
| Ny ventilation, lokalen | 2012 | Nya vent.rör och ihopkoppling med huvudsystemet |
| Ny grind, baksidan | 2012 | Säkerhetsåtgärd |
| 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 |
| Spolning 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 |

| Utfört underhåll forts. | År | Kommentar | |
|-----------------------------|-------------|---|------------------------------|
| Ny tvättmaskin | 2011 | Den ena tvättmaskinen har gjort sitt och en nyinvestering gjordes | |
| Målning av ingångs entréer | 2011 | Målning av innerväggarna, dock bara nedtill där det behövdes. | |
| Renovering fläktmotorer | 2010 | Samtliga fönster | |
| Fönstermålning | 2009 - 2010 | | |
| Rengöring fläktsystem | 2009 | | |
| Fläktanordning i hisschakt | 2008 | | |
| Cirkulationspump tappvatten | 2008 | | |
| Ompackning hisscylinder | 2007 | | |
| Tryckkärl tappvatten | 2007 | | |
| Omrputsning 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 | |
| OVK ventilations kontroll | 2019 | Obligatorisk | |
| Målning av fasad | 2021 | Entreprenad | |
| Takrenovering | 2021 | Totalrenovering blästring | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-------------------|------------------------------|
| TV, bredband, tfn | Comhem |
| Fastighetsservice | Malte Händig Man AB (Classe) |
| Hisskötsel | Vinga hiss AB |
| Trappstädning | Bohus Städ |

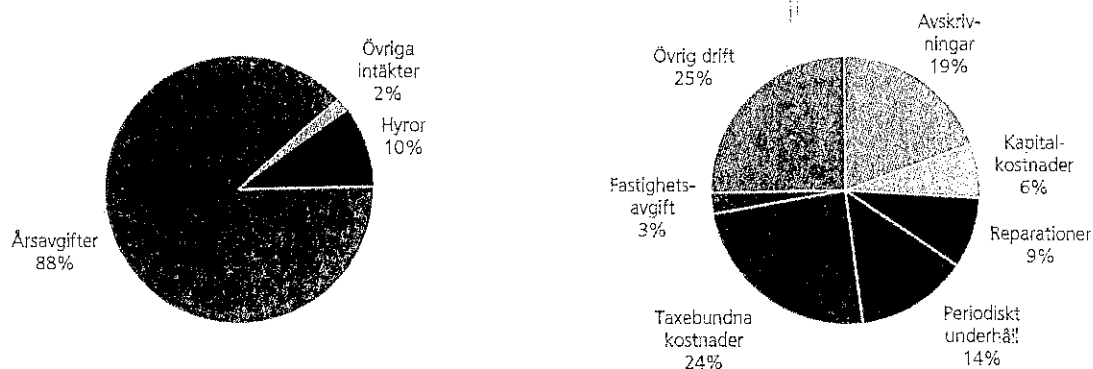
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 670 429 | 634 854 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 014 784 | 1 004 820 |
| Finansiella intäkter | 651 | 247 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 506 | 4 451 |
| | 1 015 941 | 1 009 518 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar | 1 146 901 | 812 309 |
| Finansiella kostnader | 101 077 | 101 293 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 32 992 | 60 342 |
| | 1 280 970 | 973 944 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 405 400 | 670 429 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -265 029 | 35 574 |

*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 1 337 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 räkenskapsåret har omfattande åtgärder genomförts för att stärka fastighetens inre och yttre skydd mot råttor, särskilt med tanke på bygget av Västerlänken.

Styrelsen har anlitat Anticimex utredare som har lagt fram en åtgärdsplan i olika steg.

På inrådan av Anticimex har krypprunden i uppgång 15 C sanerats av organiskt material och golvet kläddes med vattenbeständig plast. Efter saneringen installerade Anticimex en krypprundsavfuktare.

Inspektionsluckor har installerats i källaren och i hyreslokalen för att Anticimex enkelt skall kunna inspektera olika delar av källaren.

Filmningar har genomförts av samtliga rör i källaren samt avloppen på plan 1, uppgång 15 C för att kontrollera att gammalt rörstick inte finns kvar så att råttorna kan ta sig in i fastigheten den vägen. Även täckta rör i källargolv och tak har frilagts och kontrollerats. Anticimex har inte funnit några gamla rörstick som behöver gjutas igen.

I juni installerades en Biozone luftrenare i källaren 15 C för att motverka dålig luft.

Nya pumpar har installerats i grundvattenbrunn 15 C.

På gården har samtliga träd beskurits och hålör i slänten har gjutits igen med bruk.

Golv och trappor på uteplatsen har slipats och behandlats mot halka.

Hisschaktens glasrutor har laminrats och fläktanordningen har reparerats.

Abesiktning AB har på uppdrag av Trafikverket besiktigt de flesta lägenheter inför arbetet med Västerlänken,

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 428 | 428 | 428 | 428 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 240 | 1 220 | 1 206 | 1 205 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 3 852 | 3 852 | 3 852 | 3 852 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 24 | 18 | 19 | 19 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 103 | 97 | 100 | 94 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 21 | 21 | 23 | 22 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 46 | 46 | 47 | 49 |
| Soliditet (%) | 70 | 71 | 71 | 72 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -534 | -210 | -327 | -221 |
| Nettoomsättning (tkr) | 998 | 996 | 995 | 995 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 103 m² bostäder och 79 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 15 916 879 | 0 | 0 | 15 916 879 |
| Upplåtelseavgifter | 3 922 352 | 0 | 0 | 3 922 352 |
| Kapitaltillskott | 3 550 000 | 0 | 0 | 3 550 000 |
| Fond för yttre underhåll | 1 114 752 | 154 851 | 0 | 959 901 |
| S:a bundet eget kapital | 24 503 983 | 154 851 | 0 | 24 349 132 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -4 352 918 | -154 851 | -209 911 | -3 988 155 |
| Årets resultat | -533 920 | -533 920 | 209 911 | -209 911 |
| S:a ansamlad förlust | -4 886 838 | -688 771 | 0 | -4 198 067 |
| S:a eget kapital | 19 617 146 | -533 920 | 0 | 20 151 065 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -533 920 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 198 066 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -154 851 |
| summa balanserat resultat | -4 886 837 |

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

| |
|-------------------|
| 209 631 |
| -4 677 206 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 997 536 | 995 904 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 17 248 | 8 916 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 014 784 | 1 004 820 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 062 279 | -732 092 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -84 322 | -80 037 |
| Personalkostnader | Not 6 | -300 | -180 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -301 377 | -301 377 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 448 278 | -1 113 685 |
| RÖRELSERESULTAT | | -433 494 | -108 865 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 651 | 247 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -101 077 | -101 293 |
| Summa finansiella poster | | -100 426 | -101 046 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -533 920 | -209 911 |
| ÅRETS RESULTAT | | -533 920 | -209 911 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 27 407 285 | 27 708 662 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 27 407 285 | 27 708 662 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 27 410 085 | 27 711 462 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel | Not 11 | 453 207 | 718 742 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 453 207 | 718 742 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 453 207 | 718 742 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 27 863 292 | 28 430 203 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 19 839 231 | 19 839 231 |
| Kapitaltillskott | 3 550 000 | 3 550 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 1 114 752 | 959 901 |
| Summa bundet eget kapital | 24 503 983 | 24 349 132 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | -4 352 918 | -3 988 155 |
| Årets resultat | -533 920 | -209 911 |
| Summa fritt eget kapital | -4 886 838 | -4 198 067 |
| SUMMA EGET KAPITAL | 19 617 146 | 20 151 065 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 8 100 000 | 8 100 000 |
| Summa långfristiga skulder | 8 100 000 | 8 100 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | |
| Leverantörsskulder | 47 822 | 80 137 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 98 324 | 99 001 |
| Summa kortfristiga skulder | 146 146 | 179 138 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 27 863 292 | 28 430 203 |

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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

| Avskrivningar | 2018 | 2017 |
|-------------------------|----------|--------|
| Byggnader | 120 år | 120 år |
| Fastighetsförbättringar | 20-25 år | 20 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 | 2018 | 2017 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 899 538 | 899 538 |
| Hyror lokaler | 97 993 | 96 363 |
| Öresutjämning | 5 | 3 |
| | 997 536 | 995 904 |

| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2018 | 2017 |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 5 648 | 8 916 |
| Övriga intäkter | 11 600 | 0 |
| | 17 248 | 8 916 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|------------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 35 025 | 35 400 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 10 594 | 19 668 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 12 188 | 7 438 |
| | Städning entreprenad | 40 182 | 39 171 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 4 000 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 7 692 | 6 845 |
| | Hissbesiktning | 5 602 | 3 071 |
| | Myndighetstillsyn | 25 900 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 6 325 | 2 976 |
| | Gård | 38 165 | 22 906 |
| | Serviceavtal | 2 929 | 0 |
| | Förbrukningsmateriel | 5 687 | 3 685 |
| | Brandskydd | 0 | 678 |
| | | 190 288 | 145 838 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 218 | 0 |
| | Källare | 16 155 | 0 |
| | Entré/trapphus | 0 | 2 676 |
| | Ventilation | 11 587 | 7 352 |
| | Elinstallationer | 1 300 | 4 066 |
| | Hiss | 14 856 | 28 487 |
| | Balkonger/altaner | 8 625 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 79 361 | 45 250 |
| | | 132 101 | 87 831 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 209 632 | 0 |
| | | 209 632 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 51 965 | 39 775 |
| | Värme | 224 730 | 210 766 |
| | Vatten | 45 862 | 45 921 |
| | Sophämtning/renhållning | 52 964 | 45 687 |
| | Grovsopor | 0 | 4 160 |
| | | 375 521 | 346 309 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 39 705 | 37 898 |
| | Kabel-TV | 76 111 | 75 801 |
| | | 115 816 | 113 699 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 38 921 | 38 415 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 062 279 | 732 092 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|---------------------------------|---------------|---------------|
| | Kreditupplysning | 306 | 1 838 |
| | Medlemsinformation | 1 582 | 0 |
| | Tele- och datakommunikation | 1 490 | 1 421 |
| | Hysesförluster | 0 | 1 |
| | Föreningskostnader | 355 | 87 |
| | Styrelseomkostnader | 7 473 | 10 274 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 5 994 | 4 778 |
| | Förvaltningsarvode | 38 310 | 36 920 |
| | Administration | 1 382 | 1 668 |
| | Konsultarvode | 22 120 | 18 750 |
| | Tidningar facklitteratur | 921 | 0 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 390 | 4 300 |
| | | 84 322 | 80 037 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|-------------|-------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Kostnadsersättningar | 300 | 180 |
| | | 300 | 180 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 180 305 | 180 305 |
| | Förbättringar | 121 072 | 121 072 |
| | | 301 377 | 301 377 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | 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 | -2 917 200 | -2 615 823 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -301 377 | -301 377 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 218 576 | -2 917 200 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 27 407 285 | 27 708 662 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 8 113 241 | 8 113 241 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 20 332 000 | 20 332 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 31 285 000 | 31 285 000 |
| | | 51 617 000 | 51 617 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 50 800 000 | 50 800 000 |
| | Lokaler | 817 000 | 817 000 |
| | | 51 617 000 | 51 617 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | 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 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |
| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Skattekonto | 47 469 | 47 469 |
| | Skattefordran | 338 | 844 |
| | Klientmedel hos SBC | 405 400 | 670 429 |
| | | 453 207 | 718 742 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 959 901 | 953 081 |
| | Reservering enligt stadgar | 154 851 | 154 851 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande av fonden | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -148 031 |
| | Vid årets slut | 1 114 752 | 959 901 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2018-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Handelsbanken | 1,270 % | 200 000 | 200 000 | 2019-02-04 |
| | Handelsbanken | 1,250 % | 7 900 000 | 7 900 000 | 2019-03-04 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 8 100 000 | 8 100 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | | 8 100 000 | 8 100 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 100 000 kr.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 13 650 000 | 13 650 000 |

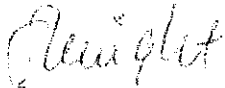
| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 7 815 | 8 653 |
| | Avgifter och hyror | 90 509 | 79 917 |
| | Fastighetsskötsel | 0 | 10 431 |
| | | 98 324 | 99 001 |

| Not 16 | VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|---|
|---------------|---|

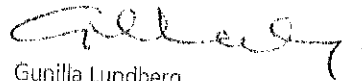
Arbetet med att stärka fastighetens inre och yttre skydd mot skadedjur inför Västlänken fortsätter.

Styrelsens underskrifter

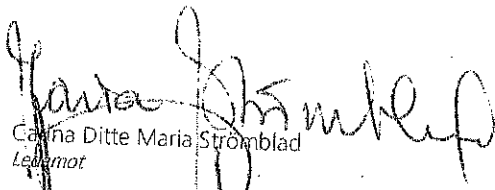
GÖTEBORG den 4 / 3 2019



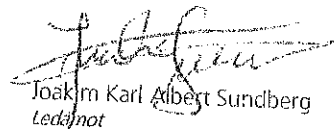
Éve Knight
Ledamot



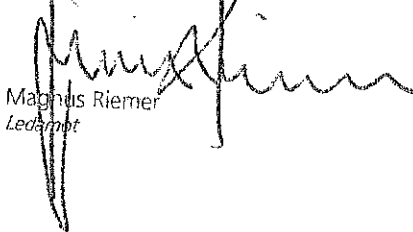
Gunilla Lundberg
Ledamot



Carina Ditte Maria Strömblad
Ledamot

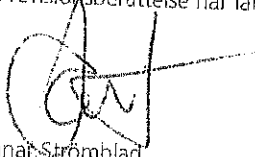


Joakim Karl Albert Sundberg
Ledamot



Magnus Riemer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 11 2019



Gunnar Strömblad
Intern revisor

Revisionsberättelse Brf Viktoriagatan 15 cd org nr 769606-29888


Jag har granskat årsredovisning, räkenskaper och protokoll för styrelsens förvaltning för perioden 2018-01-01 tom 2018-12-31

Räkenskaperna är förda i god ordning, utgifter och intäkter är styrkta med verifikationer. Beslut är protokollförda och genomförda. En plan för fastighetens underhåll är uppdaterad och följd.

Jag har inte funnit något skäl för kritik och tillstyrker att

- **Resultat- och balansräkningen fastställs**
- **Resultatet disponeras enligt förslag**
- **Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för detta räkenskapsår**

Göteborg 16 mars 2019



Gunnar Strömblad
Av föreningen vald revisor

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

_____ namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

