

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viktoriahuset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 2014-05-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Arne Sanny Adriansson	Ledamot
Jan Claes Henrik Bengtsson	Ledamot
Phär Anders Oscar	Ledamot

Peter Andreas Karlsson	Suppleant
Jonatan Meyer	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2014-05-26. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar för att reglera ansvaret för balkongernas underhåll mellan förening och medlem.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 115:12	1988	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 443 m², varav 1 373 m² utgör lägenhetsyta och 70 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dagvatten innergård	2014	Läckage på dagvattnet utanför lgh 100 har åtgärdats, inkl. nya rör samt platonmattisolering
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 planeringar.
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
Elsanering fasad	2014-2015	Delvis utfört
VVS	2015	Åtgärder efter rundvandring som gjordes mars 2015
Reparation balkong mot Viktoriagatan	2015	
Innertak vinden	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

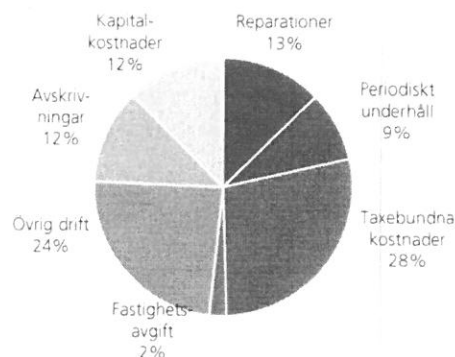
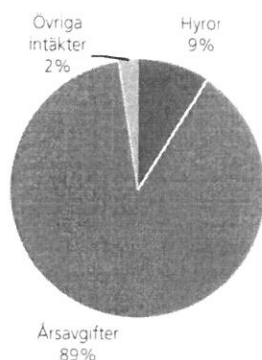
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	168 355	0
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	635 611	676 890
Finansiella intäkter	377	-1 623
Minskning korta fordringar	1 987	25 399
Kapitaltillskott	612 563	0
Ökning av föreningens lån	0	421 886
	1 250 538	1 122 552
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	559 585	860 233
Finansiella kostnader	92 975	90 971
Investeringar i fastigheten	609 163	0
Minskning av föreningens lån	8 470	0
Minskning av korta skulder	49 981	2 993
	1 320 174	954 197
KASSA VID ÅRETS SLUT	98 720	168 355
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-69 636	168 355

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Balkongprojektet är slutfört och fem av föreningens medlemmar har idag nybyggd balkong. Föreningsstadgarna har efter extra stämma uppdaterats med anledning av balkongbyggnationerna.

Det föreläggandet som föreningen erhöll i början av 2013 om att genomföra en miljöteknisk provtagning av lgh 100 med anläggning av att lokalen tidigare använts som kemtvätt har utförts vid två olika tidpunkter. Ärendet är nu avslutat efter att båda Geosigmas mätningar/resultat visar sig ligga under Naturvårdsverkets gränsvärden.

Det rör som tidigare sprang läck i högra källaren och som lagades tillfälligt har nu lagats permanent av Ställets rör.

Läckage på dagvattnet utanför lgh 100 har åtgärdats, inkl nya rör samt platonmattaisolering

Diverse el-och telefonledningsreparationen har under året gjorts på gården/fasaden/trapphus.

Ny städfirma har upphandlats i syfte att få ner kostnaderna för städning.

Under 2014 har en lägenhetsöverlåtelse skett. lgh 32 på vån 4/5 i b-uppgången överläts 2014-02-03

Händelser efter året

Styrelsen har tillsammans med Ställets rör under mars 2015 gjort en rundvandring i alla lägenheter och gemensamma utrymmen för att identifiera möjliga VVS-risker. Dessa identifierade åtgärdsplaner skall utgöra del i framtida underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 16
Förändring från föregående år: -1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	390	356	375
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 630	1 636	1 343
Elkostnad/m ² totalyta	7	7	6
Värmekostnad/m ² totalyta	108	167	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	63	57
Soliditet (%)	55	50	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-105	-304	-501
Nettoomsättning (tkr)	629	615	603

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 373 m² bostäder och 70 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-104 709
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	568 194
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 475
summa balanserad vinst	389 010

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	64 670
att i ny räkning överförs	453 680

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	620 214	566 229
Övriga rörelseintäkter	Not 2	15 397	110 661
		635 611	676 890
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-192 694	-411 736
Driftkostnader	Not 4	-288 016	-341 445
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 875	-107 052
Avskrivningar	Not 7	-88 137	-28 137
		-647 722	-888 371
RÖRELSERESULTAT		-12 111	-211 480
FINANSIELLA POSTER			
Ränterintäkter		377	-1 623
Räntekostnader		-92 975	-90 971
		-92 598	-92 594
ÅRETS RESULTAT		-104 709	-304 074

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	5 367 013	4 843 787
Maskiner och inventarier	Not 9	3 225	5 425
		5 370 238	4 849 213
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	1 500	1 500
		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 371 738	4 850 713
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	10
SBC Klientmedel i SHB		98 720	0
Övriga fordringar		9 746	5 952
Förutb. kostnader och uppl. intäkter	Not 11	0	5 771
		108 466	11 733
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		0	168 355
		0	168 355
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		108 466	180 088
SUMMA TILLGÅNGAR		5 480 204	5 030 801

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 888 943	1 888 943
Kapitaltillskott		612 563	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	149 532	75 057
		2 651 038	1 964 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		493 719	872 268
Årets resultat		-104 709	-304 074
		389 010	568 194
SUMMA EGET KAPITAL		3 040 048	2 532 194
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 342 068	2 352 514
		2 342 068	2 352 514
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	9 952	7 976
Leverantörsskulder		63 159	44 375
Övriga kortfristiga skulder		1 350	1 350
Uppl. kostnader och förutb. intäkter	Not 15	23 627	92 392
		98 088	146 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 480 204	5 030 801
Ställda säkerheter			
Varav i eget förvar		2 245 000	2 245 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	50 år	50 år
Tak	10 år	10 år
Inventarier	20 år	20 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	537 825	494 819
	Årsavgifter - lokaler	25 389	19 460
	Hyror parkering	11 400	13 350
	Hyror garage	45 600	38 600
		620 214	566 229

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	9 075	7 690
	Trappstädnings-/Städavgifter	0	1 800
	Övriga debiterade avgifter	0	39 489
	Öresutjämning	19	-1
	Försäkringsersättning	0	61 642
	Övriga intäkter	6 303	41
		15 397	110 661

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	5 837
	Städning entreprenad	8 302	20 675
	Mattvätt/Hyrmattor	0	3 000
	Myndighetstillsyn	6 300	0
	Gård	14 326	11 803
	Förbrukningsmateriel	4 862	1 944
	Brandskydd	399	398
	Fordon	499	0
		34 688	43 657
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 900
	Brf Lägenheter	0	8 350
	Gemensamma utrymmen	0	48 130
	Sophantering/återvinning	0	9 200
	Källare	0	3 300
	Entré/trapphus	0	50 079
	Lås	5 529	17 456
	VVS	53 944	34 829
	Elinstallationer	13 701	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 000	0
	Tak	1 181	0
	Garage/parkering	0	11 800
	Skador/klotter/skadegörelse	0	313
	Vattenskada	15 981	63 103
		93 336	255 460
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	64 670	0
	Källare	0	20 000
	Entré/trapphus	0	17 444
	Elinstallationer	0	66 875
	Mark/gård/utemiljö	0	8 300
		64 670	112 619
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	192 694	411 736
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	10 278	10 115
	Värme	155 961	241 512
	Vatten	25 316	27 177
	Sophämtning/renhållning	16 225	12 807
		207 780	291 611
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 403	16 914
	Kabel-TV	16 413	16 570
		63 816	33 484
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	16 420	16 350
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	288 016	341 445

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	0	288
	Juridiska åtgärder	23 913	0
	Hysesförluster	250	588
	Revisionsarvode extern revisor	-18 700	22 388
	Fritids och Trivselkostnader	407	331
	Förvaltningsarvode	29 772	29 068
	Administration	7 318	16 247
	Korttidsinventarier	4 695	12 629
	Konsultarvode	23 600	21 883
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	7 620	3 630
		78 875	107 052
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	20 000	20 000
	Förbättringar	5 937	5 937
	Uppskrivning byggnad	60 000	0
	Inventarier	2 200	2 200
		88 137	28 137

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 200 446	2 200 446
	Nyanskaffningar	609 163	0
	Utgående anskaffningsvärde	2 809 609	2 200 446
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	3 000 000	0
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	3 000 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-60 000	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	2 940 000	3 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-356 659	-330 721
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 938	-25 938
	Utgående avskrivning enligt plan	-382 596	-356 659
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 367 013	4 843 787
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 141 071	1 141 071
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 625 000	11 625 000
	Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
		24 825 000	24 825 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 400 000	24 400 000
	Lokaler	425 000	425 000
		24 825 000	24 825 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	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	-5 575	-3 375
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 200	-2 200
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 775	-5 575
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 225	5 425
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats	1 500	1 500
		1 500	1 500

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER **2014-12-31** **2013-12-31**

Försäkring	0	1 538
Kabel-TV	0	4 233
	0	5 771

Not 12 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
Upplåtelseavgifter	341 615	0	0	341 615
Kapitaltillskott	612 563	612 563	0	0
Fond för yttre underhåll	149 532	74 475	0	75 057
S:a bundet eget kapital	2 651 038	687 038	0	1 964 000
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	493 719	-74 475	-304 074	872 268
Årets resultat	-104 709	-104 709	304 074	-304 074
S:a fritt eget kapital	389 010	-179 184	0	568 194
S:a eget kapital	3 040 048	507 854	0	2 532 194

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL **2014** **2013**

Vid årets början	75 057	69 732
Reservering enligt stadgar	74 475	5 325
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	149 532	75 057

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,550 %	197 700	197 700	Fast ränta
Handelsbanken	4,810 %	500 000	500 000	Fast ränta
Handelsbanken	4,180 %	187 820	190 290	Fast ränta
SEB	5,140 %	377 000	377 000	Fast ränta
Nordea	2,601 %	500 000	500 000	Fast ränta
Nordea	3,450 %	589 500	595 500	Fast ränta
Summa skulder till kreditinstitut		2 352 020	2 360 490	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 952	-7 976	
		2 342 068	2 352 514	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 302 260 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
El	0	799
Värme	0	25 204
Vatten	0	5 753
Sophämtning	0	2 680
Extern revisor	0	18 700
Ränta	3 583	16 750
Förutbetalda avgifter och hyror	20 044	22 506
	23 627	92 392

Styrelsens underskrifter

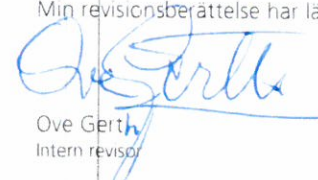
GÖTEBORG den 25/4 2015


Arne Sanny Adriansson
Ledamot


Per Anders Oscar
Ledamot


Jan Claes Henrik Bengtsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2015


Ove Gerth
Intern revisor