



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Viktor



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 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viktor

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2017 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Martin Danielson	Ordförande
Jennie Maria Barron	Ledamot
Megan Lindsay Case	Ledamot
Sophie Dahlén	Ledamot
Sanna Elfström	Ledamot

Carl Albert Uno Bergström	Suppleant
Emma Wännström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson	Ordinarie Extern	BOREV Revisionsbyrå AB
---------------	------------------	------------------------

Valberedning

Gunilla Hultén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2021-03-03. Extra stämma med anledning av val av ny revisor samt genomgång av uppdaterad underhållsplan.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarngärdet 12:3	1946	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 - 1947 och består av 1 flerbostadshus.

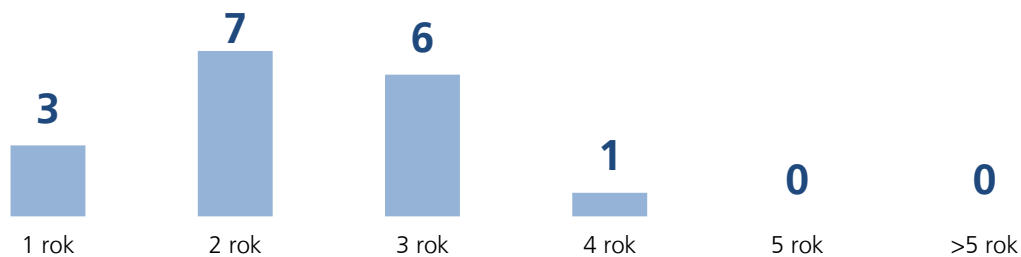
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 080 m², varav 1 080 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

Tvättstuga

Hobbyrum

Cykelrum

Kommentar

Samlingslokal med kök och möjlighet till övernattning.

Bokningsbar tvättstuga, torkrum och mangelrum.

Lokal med redskap med möjlighet att utföra enklare snickerier.

Rum där föreningens medlemmar kan ställa sina cyklar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av radiatorventil, värme	2021	Byte radiatorventiler, returventiler och termostater
Byte av plåttak på burspråk	2021	Byte av plåttak ovanför burspråk
Byte av undercentral, värme	2021	
Byte av källardörr	2021	Ny ytterdörr till cykelförråd Kärlskåp för glasåtervinning har anskaffats
Glasåtervinning	2021	
Uppdaterat brandskydd	2021	Monterat brandsläckare i trapphus, kontroll av brandvarnare i lägenheter och utdelning av brandfilter
Byte torkfläkt i torkrum	2021	I samtliga uppmätta utrymmen understiger årsmedelvärdena med god marginal den referensnivå om 200Bq/m ³ som anges i Strålsäkerhetsmyndighetens riktlinjer.
Målning av husgrund	2020	
Radonmätning	2020	
Byte av tvättmaskin	2020	En av föreningens två tvättmaskiner byttes ut
Energideklaration	2020	Okulär kontroll av eldstäder utförd utan anmärkning
Brandskyddskontroll	2020	
Målning av takfot	2019	Lagning av mindre skador VA-spolning hela huset
Puts av fasad	2019	
Rörstammar	2017	Filmning och rensning Utbyte av gamla maskiner
Dagvattenbrunnar	2017	
Tvättstuga	2015	Målning och reovering Installation av nya säkerhetsdörrar
Trapphus	2012	
Säkerhetsdörrar	2011	Anläggning av parkering. Åtta parkeringsplatser står nu till medlemmarnas förfogande.
Parkering	2011	
Samlingslokal	2007	Nytt kök, parkettgolv, målning av väggar och tak
Tak	2005	Omläggning av tak 1993, ommålning 2005
Spa/bastu	2004	Arbete påbörjades då golvbrunnar och golvvärme installerades
Fönster	2004	Nya treglasfönster
Balkongdörrar	2004	Nya balkongdörrar
Elstambyte	2003	Tätning och underhåll Nya ytterdörrar Omputsning av fasad Renovering Renovering
Rörstambyte	2003	
Ventilation	1998	
Ytterdörrar	1993	
Fasad	1993	
Balkonger	1993	
Källare	1993	

Planerat underhåll	År
Målning av källarfönster	2022
VA spolning avlopp	2022
OVK	2022
Installation av laddstolpar för elbil	2022
Dränering av mark	2022
Individuell elmätning och debitering	2022
Installation av solceller	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV / Internet	Comhem
Trappstädning	Jobero Städ & Fastighetstjänst
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning, trädgårdsskötsel etc	Jobero fastighetstjänst
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 80 % kvinnor och 20 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

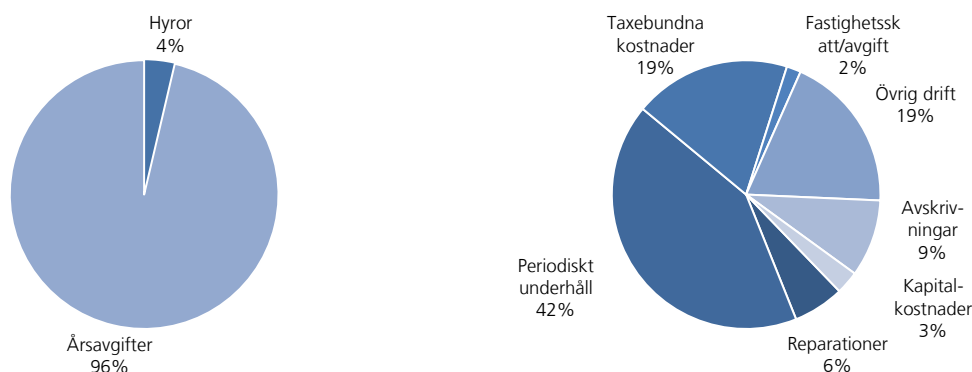
Föreningen har under året upplånat 600 000 kr för finansiering av byte av undercentral och radiatorventiler.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	787 703	624 170
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	854 920	844 975
Finansiella intäkter	251	22
Minskning kortfristiga fordringar	60	97
Ökning av långfristiga skulder	530 000	0
	1 385 231	845 094
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 265 534	571 636
Finansiella kostnader	40 213	44 119
Minskning av långfristiga skulder	0	64 000
Minskning av kortfristiga skulder	8 654	1 806
	1 314 401	681 561
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	858 532	787 703
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	70 830	163 532

*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 1 459 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 undercentralen för fjärrvärme samt radiator- och returventiler och termostater bytts ut. Brandskyddet har uppdaterats med brandsläckare i trapphus och källare, samt att varje lägenhet har brandvarnare och utrustats med brandfilt. Källardörr till cykelförråd, torkrumsfläkten och ett mindre plåttak på ett burspråk har bytts ut. Kärlekskåp för glasåtervinning har anskaffats. Nya trädgårdsmöbler har köpts in och nya växter har planterats i en av föreningens rabatter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	761	753	725	684
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 216	2 725	2 785	2 844
Elkostnad/m ² totalyta	27	29	32	32
Värmekostnad/m ² totalyta	161	155	162	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	46	31	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	41	41	29
Soliditet (%)	6	21	19	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-584	96	-106	79
Nettoomsättning (tkr)	853	842	808	764

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 080 m² bostäder.

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	115 000	0	0	115 000
Fond för yttre underhåll	663 880	129 700	-37 082	571 262
S:a bundet eget kapital	778 880	129 700	-37 082	686 262
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	44 582	-129 700	132 736	41 546
Årets resultat	-584 163	-584 163	-95 654	95 654
S:a ansamlad förlust	-539 581	-713 863	37 082	137 200
S:a eget kapital	239 299	-584 163	0	823 462

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-584 163
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	174 282
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 700
summa balanserat resultat	-539 581

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

606 175
66 594

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	853 118	841 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 802	3 395
Summa rörelseintäkter		854 920	844 975
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 164 885	-520 373
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 623	-62 890
Personalkostnader	Not 6	-14 026	11 627
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-133 587	-133 587
Summa rörelsekostnader		-1 399 121	-705 223
RÖRELSERESULTAT		-544 201	139 751
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		251	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 213	-44 119
Summa finansiella poster		-39 962	-44 097
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-584 163	95 654
ÅRETS RESULTAT		-584 163	95 654

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	2 972 332	3 105 919
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 972 332	3 105 919
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 974 332	3 107 919
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	865 475	794 646
Summa kortfristiga fordringar		865 475	794 706
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		865 475	794 706
SUMMA TILLGÅNGAR		3 839 807	3 902 624

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 000	115 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	663 880	571 262
Summa bundet eget kapital		778 880	686 262
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		44 582	41 546
Årets resultat		-584 163	95 654
Summa ansamlad förlust		-539 581	137 200
SUMMA EGET KAPITAL		239 299	823 462
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 397 400	1 439 700
Summa långfristiga skulder		3 397 400	1 439 700
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	76 000	1 503 700
Leverantörsskulder		35 273	47 062
Skatteskulder		1 890	1 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	89 945	87 320
Summa kortfristiga skulder		203 108	1 639 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 839 807	3 902 624

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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Bastu	25 år	25 år
Stambyte	67 år	67 år
Fasad	25 år	25 år
Fönster	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	821 883	813 746
Hyror parkering	31 281	27 846
Öresutjämning	-47	-13
	853 118	841 579

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	3 275
Återbäring försäkringsbolag	1 622	0
Övriga intäkter	180	120
	1 802	3 395

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	77 067	76 482
	Fastighetsskötsel beställning	3 115	0
	Snöröjning/sandning	1 875	0
	Städning entreprenad	1 812	0
	Sotning	0	5 000
	Myndighetstillsyn	0	15 713
	Gård	3 994	0
	Serviceavtal	6 209	6 174
	Förbrukningsmateriel	2 092	1 026
	Brandskydd	12 644	0
	Fordon	379	0
		109 187	104 394
	Reparationer		
	Tvättstuga	22 007	4 175
	Sophantering/återvinning	25 618	0
	Källare	0	925
	Entré/trapphus	0	462
	Lås	2 948	0
	Ventilation	7 850	0
	Elinstallationer	8 173	2 932
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 046	0
	Huskropp utvändigt	0	6 250
	Fasad	6 575	0
	Balkonger/altaner	5 132	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 536
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 531
	Vattenskada	0	3 275
		88 349	24 086
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	37 082
	Entré/trapphus	17 550	0
	VVS	209 250	0
	Värmeanläggning	361 875	0
	Tak	17 500	0
		606 175	37 082
	Taxebundna kostnader		
	El	29 175	31 175
	Värme	173 402	167 517
	Vatten	45 157	49 283
	Sophämtning/renhållning	24 014	20 730
		271 748	268 704
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 770	20 897
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 780	938
	Kabel-TV	40 160	39 979
	Bredband	913	0
		64 623	61 814
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 803	24 293
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 164 885	520 373

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	1 531
	Tele- och datakommunikation	0	501
	Inkassering avgift/hyra	511	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 900	11 550
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	9 600	0
	Förvaltningsarvode	40 818	39 948
	Administration	1 775	2 216
	Korttidsinventarier	11 824	0
	Konsultarvode	5 375	2 376
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 370	4 330
		86 623	62 890
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 998	-8 999
	Sociala kostnader	3 028	-2 628
		14 026	-11 627
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	3 480	3 480
	Förbättringar	130 107	130 107
		133 587	133 587

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 196 473	6 196 473
	Utgående anskaffningsvärde	6 196 473	6 196 473
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 090 555	-2 956 968
	Årets avskrivningar enligt plan	-133 587	-133 587
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 224 141	-3 090 555
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 972 332	3 105 919
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	122 000	122 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark	9 400 000	9 400 000
		18 400 000	18 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 400 000	18 400 000
		18 400 000	18 400 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	168 883	168 883
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	168 883	168 883
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-168 883	-168 883
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-168 883	-168 883
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	6 943	6 943
	Klientmedel hos SBC	216 296	787 703
	Räntekonto hos SBC	642 236	0
		865 475	794 646

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	571 262	650 212
	Reservering enligt stadgar	129 700	129 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-37 082	-208 650
	Vid årets slut	663 880	571 262

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	1,250 %	1 439 700	1 471 700	2026-10-21
	Nordea	0,830 %	594 000	0	Rörligt
	Nordea	1,700 %	1 439 700	1 471 700	2023-10-18
	Summa skulder till kreditinstitut		3 473 400	2 943 400	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-76 000	-1 503 700	
			3 397 400	1 439 700	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 093 400 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 900 000	4 900 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	10 998	9 000
	Sociala avgifter	2 828	2 827
	Ränta	6 229	5 373
	Avgifter och hyror	69 890	70 120
		89 945	87 320

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

På årsstämman 2021 lades förslag fram om att installera solceller, individuell mätning och debitering av el samt installation av laddstolpar för elbilar. Förslagen bifölls och installation planeras under 2022. I linje med föreningens underhållsplan planeras också för dränering av mark under 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2022

Martin Danielson
Ordförande

Jennie Maria Barron
Ledamot

Megan Lindsay Case
Ledamot

Sophie Dahlén
Ledamot

Sanna Elfström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viktor, org.nr 717600-2413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viktor för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Viktor för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Elektroniskt signerad enligt bilaga

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se