

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan 17

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 2012 och 2041.
- 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.
- 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 1981-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan Peter Brandt	Ledamot
David Karl Vilhelm Eriksson	Ledamot
Bo Jonas Jonsson	Ledamot
Charles William Sinclair	Ledamot
Jacob Emanuel Thiberg	Ledamot

Ole Kristian Lund Bjerke	Suppleant
Ida Maria Mattsson	Suppleant
Annika Charlotte Rutgerson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Robin Pettersson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Valberedning

Rose-Marie Johansson



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lorensberg 50:3	1981	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904-1907 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 733 m², varav 1 597 m² utgör lägenhetsyta och 136 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Namnskyltar i tidstypisk stil	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Grundförstärkning	2019	Hösten
Trapphus och elarbete	2020	Inkl. elarbete i stor del av fastigheten

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

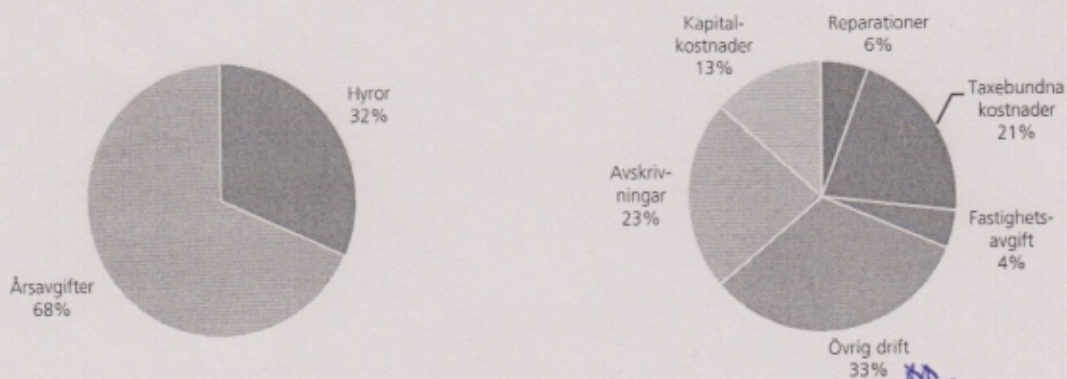
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	552 655
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	1 189 804
Finansiella intäkter	17
Minskning kortfristiga fordringar	217 949
Medlemsinsatser	0
Kapitaltillskott	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	1 407 769
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	661 736
Finansiella kostnader	140 945
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	7 575
Minskning av kortfristiga skulder	381 952
	1 192 208
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	768 217
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	215 562

*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

Styrelsen har främst arbetat med planer för grundförstärkningen.

Under året har tidstypiska namnskyltar satts upp i föreningen.

Hyresavtalet med Hello Bombshell avslutats per 2018-12-31

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	509	486	525	509
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 593	2 355		
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 134	6 139	6 139	5 200
Elkostnad/m ² totalyta	17	12	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	77	91	100	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	22	19	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	105	136	126
Soliditet (%)	27	26	26	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	154	2	-561	-56
Nettoomsättning (tkr)	1 190	1 097	1 102	1 007

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 597 m² bostäder och 136 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	4 407 392	0	0	4 407 392
Kapitaltillskott	992 474	0	0	992 474
Fond för yttre underhåll	330 175	41 400	0	288 775
S:a bundet eget kapital	5 730 041	41 400	0	5 688 641
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 107 551	-41 400	2 348	-2 068 500
Årets resultat	153 682	153 682	-2 348	2 348
S:a ansamlad förlust	-1 953 870	112 282	0	-2 066 151
S:a eget kapital	3 776 172	153 682	0	3 622 490


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	153 682
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 066 152
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 400
summa balanserat resultat	-1 953 870

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 953 870
----------------------------------	-------------------

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	1 189 804	1 097 061
Summa rörelseintäkter		1 189 804	1 097 061
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-419 320	-533 595
Övriga externa kostnader	Not 4	-242 416	-146 526
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-233 459	-233 458
Summa rörelsekostnader		-895 194	-913 579
RÖRELSERESULTAT		294 610	183 482
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 945	-181 134
Summa finansiella poster		-140 928	-181 134
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		153 682	2 348
ÅRETS RESULTAT		153 682	2 348

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	12 976 826	13 193 460
Inventarier	Not 7	28 024	44 849
Summa materiella anläggningstillgångar		13 004 850	13 238 309
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 004 850	13 238 309
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 000	217 872
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	713 788	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	34 487	35 716
Summa kortfristiga fordringar		749 275	253 589
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		54 583	552 655
Summa kassa och bank		54 583	552 655
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		803 858	806 244
SUMMA TILLGÅNGAR		13 808 709	14 044 553

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 407 392	4 407 392
Kapitaltillskott		992 474	992 474
Fond för yttre underhåll	Not 10	330 175	288 775
Summa bundet eget kapital		5 730 041	5 688 641
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 107 551	-2 068 500
Årets resultat		153 682	2 348
Summa fritt eget kapital		-1 953 870	-2 066 152
SUMMA EGET KAPITAL		3 776 172	3 622 489
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 781 425	9 804 000
Summa långfristiga skulder		7 781 425	9 804 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 015 000	0
Leverantörsskulder		29 910	68 490
Skatteskulder		93 984	89 161
Övriga skulder		51 760	47 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	60 458	413 163
Summa kortfristiga skulder		2 251 112	618 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 808 709	14 044 553

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	76 år	76 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	813 204	776 761
Hyror lokaler	352 600	320 300
Hyror parkering	24 000	0
	1 189 804	1 097 061

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	13 304	0
	Snöröjning/sandning	2 043	0
	Städning entreprenad	0	33 749
	Mattvätt/Hyrmattor	7 615	0
	Myndighetstillsyn	10 709	0
	Gård	3 535	0
	Serviceavtal	5 285	0
	Förbrukningsmateriel	0	4 931
	Brandskydd	4 400	0
		46 890	38 680
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	172 848
	VVS	6 749	0
	Hiss	5 855	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 200	0
	Vattenskada	43 139	0
		58 943	172 848
	Taxebundna kostnader		
	El	28 768	21 344
	Värme	133 042	158 031
	Vatten	32 730	37 831
	Sophämtning/renhållning	23 877	34 966
		218 417	252 172
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 546	23 089
	Kabel-TV	16 345	0
		47 891	23 089
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 179	46 805
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	419 320	533 595

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 838	0
	Juridiska åtgärder	31 063	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Hyresförluster	534	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	12 500
	Föreningskostnader	2 881	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 646	0
	Förvaltningsarvode	116 072	35 443
	Förvaltningsarvoden övriga	2 375	0
	Administration	4 585	2 182
	Konsultarvode	75 977	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 170	4 170
	Övriga driftkostnader	0	92 231
		242 416	146 526

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	152 450	152 450
	Förbättringar	64 184	64 183
	Inventarier	16 825	16 825
		233 459	233 458
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 649 774	14 649 774
	Utgående anskaffningsvärde	14 649 774	14 649 774
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 456 314	-1 239 681
	Årets avskrivningar enligt plan	-216 634	-216 633
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 672 948	-1 456 314
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 976 826	13 193 460
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	445 000	445 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 791 000	20 791 000
	Taxeringsvärde mark	29 054 000	29 054 000
		49 845 000	49 845 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 400 000	47 400 000
	Lokaler	2 445 000	2 445 000
		49 845 000	49 845 000
Not 7	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	268 776	268 776
	Utgående anskaffningsvärde	268 776	268 776
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-223 927	-207 102
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 825	-16 825
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-240 752	-223 927
	Redovisat restvärde vid årets slut	28 024	44 849
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	154	1
	Klientmedel hos SBC	713 634	0
		713 788	1

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	34 487	31 546
	Com Hem	0	4 170
		34 487	35 716

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	288 775	247 375
	Reservering enligt stadgar	41 400	41 400
	Vid årets slut	330 175	288 775

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,860 %	1 691 000	1 691 000	2020-06-30
	Handelsbanken	1,780 %	1 200 000	1 200 000	2021-03-01
	Handelsbanken	1,100 %	2 015 000	2 015 000	2019-12-01
	Handelsbanken	1,390 %	2 908 000	2 908 000	2022-09-01
	Handelsbanken	1,750 %	300 000	300 000	2021-06-01
	Handelsbanken	0,990 %	349 125	349 125	2021-07-30
	Handelsbanken	0,990 %	1 333 300	1 340 875	2021-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		9 796 425	9 804 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 015 000	0	
			7 781 425	9 804 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 796 425 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	10 801 000	10 801 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	0	1 803
	Värme	0	22 121
	Vatten	0	3 159
	Sophämtning	0	35 000
	Ränta	1 062	1 180
	Avgifter och hyror	59 396	294 250
	Fastighetsförbättring	0	30 650
	Revision/förvaltningsarvode	0	25 000
		60 458	413 163

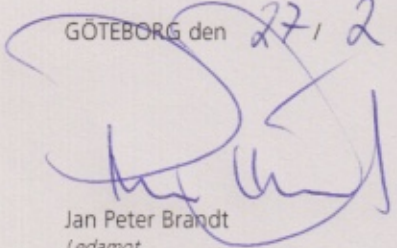
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 planeras grundförstärkning.

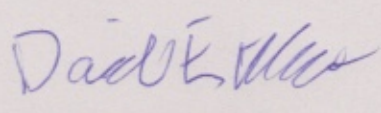
Planeras ny hyresgäst till lokalen efter Hello Bombshell, efter utförd grundförstärkning *ds*

Styrelsens underskrifter

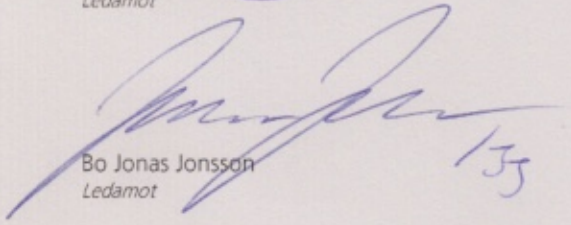
GÖTEBORG den 27 / 2 2019



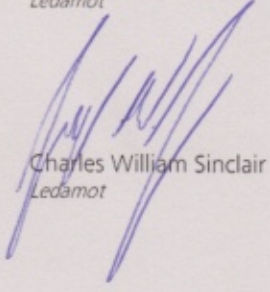
Jan Peter Brandt
Ledamot



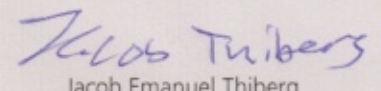
David Karl Vilhelm Eriksson
Ledamot



Bo Jonas Jonsson
Ledamot

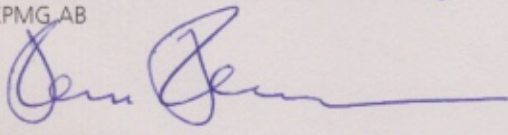


Charles William Sinclair
Ledamot



Jacob Emanuel Thiberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 2 2019
KPMG AB



Robin Pettersson
Auktoriserad revisor