



2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Chalmersgatan 19



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 1995-04-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Lars Henrik Carlsson	Ledamot	
Carl Linus Larsson	Ledamot	
Liselotte Nejman	Ledamot	
Rune Algot Sporre	Ledamot	
Reuben Joseph Benjamin Welsh	Ledamot	Avgick 15/12/2019

Bernhard Balthasar Behrens Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulla Schramm Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LORENSBERG 50:4	1991	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

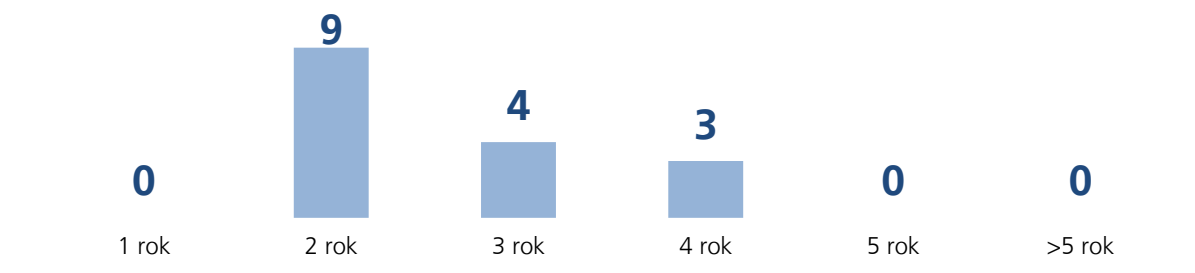
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 659 m², varav 1 464 m² utgör lägenhetsyta och 195 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tatueringsstudio	111 m ²	3 år
Optikaffär	72 m ²	1 år

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt cykelställ	2019	
Nya gårdsmöbler	2019	
Målning av balkongtak	2019	
Underhållsplan	2019	
Reparation av betongplatta mot gatan	2019	
Liten reparation av taket	2019	
Renovering av lokal, f.d. cykelaffären	2018	Inför uthyrning
Målning av fönster mot chalmersgatan	2018	2018
Byte av takfläkt i gårdshuset	2018	
Renovering av balkonger	2017	Byte av balkongfasad/räcke
Byte av dörrlås	2017	
Bullerutredning av takfläktar	2017	
Målning av fönster och rännor	2016	Innegård
Fasadrenovering inkl målning	2016	Innegård
Ny torktumlare	2016	Tvättstuga
Målning av innertak Entré	2016	Gatuport
Takförbättringar	2015	Ny stege på tak
Byte av takfläkt	2015	
Fasad renovering (Gatan)	2014 - 2015	Renovering av sprickor
Fastighetsbesiktning	2013	
Byte av en takfläkt	2013	
OVK Besiktning	2013	
Renovering av källare	2012	Puts och målningsarbeten
Renovering Portingång B	2012	Puts och målningsarbeten
Renovering av tvättstuga	2011	
Gården har fräschats upp, nya utemöbler och ny grill	2011	
Byte av porttelefonsystem	2010	
Renovering av gårdstrapphus i gathuset	2010	
Renovering av trapphuset i gårdshuset	2009	
Ny Tvättmaskin, ny torktumlare	2008	
En takfläkt utbytt	2008	En utbytt även 2005
Omputsning av fasad	2007 - 2008	
Energibesiktning	2007	
OVK-besiktning av ventilationssystemet	2005	
Målning av fönsterkarmar på gårdssidan	2005	
Restaurering av trapphus, gatuhus	2005	
Två fläktar på taket utbytta	2002	
Ommålning av taket	2002 - 2004	
Asfaltering och ny beläggning på gården	2001	
Nytt gårdsbjälklag	2001	
Rörstambyte	1980	
Elstambyte	1980	

Planerat underhåll	År
Spolning av stammar inkl. filmning	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

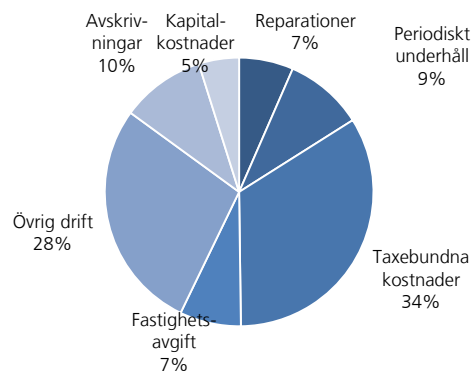
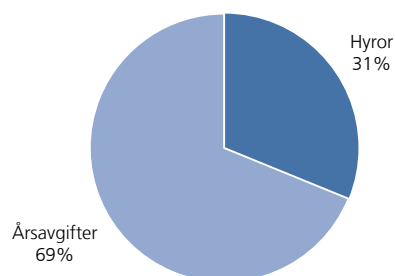
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Brf Chalmersgatan 19
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	458 485	456 072
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	815 382	746 204
Finansiella intäkter	539	947
Minskning kortfristiga fordringar	11 060	352
Ökning av kortfristiga skulder	0	61 651
	826 981	809 154
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	669 191	706 946
Finansiella kostnader	38 683	19 796
Minskning av långfristiga skulder	0	80 000
Minskning av kortfristiga skulder	8 215	0
	716 089	806 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	569 377	458 485
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	110 892	2 413

*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 1 377 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

Ny amorteringsplan för lånet, pausad amortering från 2019-2024.

Taket lagat pga. små läckage på vinden.

Uppfräschning av möbler på gården.

En underhållsplan upprättades av SBC från 2019-2048.

Två överlåtelse under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	382	382	382	382
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 300	889	868	859
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 422	1 422	1 477	1 531
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	100	109	102	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	26	24	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	12	11	12
Soliditet (%)	79	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	28	-60	-116	-298
Nettoomsättning (tkr)	813	733	729	727

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 464 m² bostäder och 195 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	5 916 115	0	0	5 916 115
Upplåtelseavgifter	2 491 206	0	0	2 491 206
Fond för yttre underhåll	422 745	165 699	-27 440	284 486
S:a bundet eget kapital	8 799 967	165 699	-27 440	8 691 807
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-596 649	-135 600	-32 150	-398 800
Årets resultat	28 047	28 047	59 590	-59 590
S:a ansamlad förlust	-568 602	-107 553	27 440	-458 390
S:a eget kapital	8 261 464	28 047	0	8 233 417

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	28 047
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-430 950
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 699
summa balanserat resultat	-568 602

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

74 470
-494 132

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	813 048	732 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 334	13 299
Summa rörelseintäkter		815 382	746 204

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-566 928	-601 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 263	-105 483
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-80 000	-80 000
Summa rörelsekostnader		-749 191	-786 946

RÖRELSERESULTAT

66 191 **-40 742**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	539	947
Räntekostnader och liknande resultatposter	-38 683	-19 796
Summa finansiella poster	-38 144	-18 849

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

28 047 **-59 590**

ÅRETS RESULTAT

28 047 **-59 590**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 9	9 924 791	10 004 791
Summa materiella anläggningstillgångar	9 924 791	10 004 791
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar	200	200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 924 991	10 004 991
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	464 704	365 253
Summa kortfristiga fordringar	464 704	365 253
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	111 332	110 951
Summa kassa och bank	111 332	110 951
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	576 036	476 204
SUMMA TILLGÅNGAR	10 501 027	10 481 195

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 407 321	8 407 321
Fond för yttre underhåll	Not 12	422 745	284 486
Summa bundet eget kapital		8 830 066	8 691 807
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-596 649	-398 800
Årets resultat		28 047	-59 590
Summa fritt eget kapital		-568 602	-458 390
SUMMA EGET KAPITAL		8 261 464	8 233 417
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 082 079	2 082 079
Summa långfristiga skulder		2 082 079	2 082 079
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		42 051	50 981
Övriga skulder		45 000	45 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	70 433	69 718
Summa kortfristiga skulder		157 484	165 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 501 027	10 481 195

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.

	2019	2018
Byggnader	108 år	108 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	559 598	559 598
Hyror lokaler	253 420	173 275
Öresutjämning	30	32
	813 048	732 905

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	9 606
Återbäring försäkringsbolag	2 334	3 693
	2 334	13 299

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 238	4 163
	Snöröjning/sandning	1 850	0
	Städning entreprenad	37 728	36 909
	Gemensamma utrymmen	15 666	6 051
	Gård	0	978
	Förbrukningsmateriel	0	578
	Störningsjour och larm	0	900
		60 482	49 578
	Reparationer		
	Entré/trapphus	20 315	0
	Lås	11 294	5 255
	VVS	1 061	26 406
	Ventilation	0	2 000
	Elinstallationer	1 913	28 087
	Tak	12 705	30 318
	Fönster	0	24 788
	Balkonger/altaner	4 150	0
	Mark/gård/utemiljö	0	9 700
	Vattenskada	0	4 400
		51 438	130 954
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	27 440
	Entré/trapphus	16 900	0
	Balkonger/altaner	57 570	0
		74 470	27 440
	Taxebundna kostnader		
	El	20 969	21 228
	Värme	165 789	181 453
	Vatten	43 361	42 505
	Sophämtning/renhållning	35 105	28 449
		265 224	273 635
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 122	29 043
	Självrisk	0	19 227
	Kabel-TV	24 831	24 284
		56 953	72 554
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 362	47 302
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	566 928	601 463
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	612	0
	Föreningskostnader	5 830	10 215
	Förvaltningsarvode	44 688	43 318
	Administration	160	1 310
	Korttidsinventarier	10 390	0
	Konsultarvode	36 113	46 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 390
		102 263	105 483

Not 8	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	80 000	80 000
		80 000	80 000

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 695 325	11 695 325
	Utgående anskaffningsvärde	11 695 325	11 695 325
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 690 534	-1 610 534
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 000	-80 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 770 534	-1 690 534
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 924 791	10 004 791
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 998 040	2 998 040
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 174 000	18 741 000
	Taxeringsvärde mark	34 059 000	26 450 000
		55 233 000	45 191 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 600 000	42 600 000
	Lokaler	3 633 000	2 591 000
		55 233 000	45 191 000

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	200	200
		200	200

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	330	330
	Skattefordran	6 329	17 389
	Klientmedel hos SBC	458 045	347 534
		464 704	365 253

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	284 486	338 886
	Reservering enligt stadgar	165 699	135 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-27 440	-190 000
	Vid årets slut	422 745	284 486

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,850 %	2 082 079	2 082 079	2023-10-18
Summa skulder till kreditinstitut		2 082 079	2 082 079	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 082 079	2 082 079	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 082 079 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2019-12-31 **2018-12-31**

4 717 800 4 717 800

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Ränta
Avgifter och hyror
Städning, entreprenad

2019-12-31 **2018-12-31**

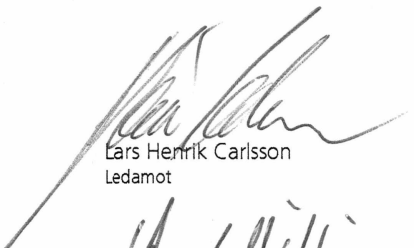
5 029 4 969
65 404 61 605
0 3 144
70 433 **69 718**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Spolning av samtliga stammar samt filming och besiktning av stammarna, enligt plan.

Styrelsens underskrifter

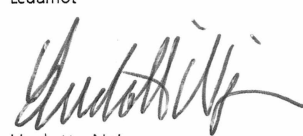
GÖTEBORG den 12 / 2 2020



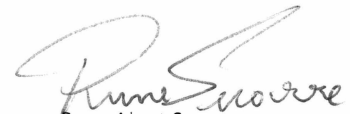
Lars Henrik Carlsson
Ledamot



Carl Linus Larsson
Ledamot



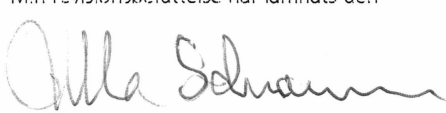
Liselotte Nejman
Ledamot



Rune Algot Sporre
Ledamot

~~Reuben Joseph Benjamin Welsh~~
~~Ledamot~~

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 2 2020



Ulla Schramm
Intern revisor

Göteborg 2020-02-10

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, som av föreningsstämman utsetts till revisor i Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan 19, får härmed meddela att jag granskat bokföringen och tagit del av samtliga protokoll. Behållningen på bank, plusgiro och kontanter är helt i överensstämmelse med framlagd redovisning.

Då allt är i bästa ordning föreslår jag att styrelsen erhåller full ansvarsfrihet för det gångna året.



Ulla Schramm

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	559 000	559 598	559 000
Hyror lokaler	263 000	253 420	253 000
Öresutjämning	0	30	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 334	0
	822 000	815 382	812 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-5 238	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	0	-1 850	0
Städning entreprenad	-39 000	-37 728	-37 400
Myndighetstillsyn	0	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-15 666	-2 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	0
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
	-55 000	-60 482	-55 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Entré/trapphus	0	-20 315	0
Lås	0	-11 294	0
VVS	0	-1 061	0
Elinstallationer	0	-1 913	0
Tak	0	-12 705	0
Balkonger/altaner	0	-4 150	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-15 000
	-100 000	-51 438	-115 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-16 900	0
Balkonger/altaner	0	-57 570	0
	0	-74 470	0
Taxebundna kostnader			
El	-23 000	-20 969	-22 000
Värme	-189 000	-165 789	-176 000
Vatten	-43 000	-43 361	-41 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-35 105	-31 000
	-285 000	-265 224	-270 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-32 122	-29 000
Kabel-TV	-26 000	-24 831	-25 000
	-57 000	-56 953	-54 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-58 376	-58 362	-48 000
	-58 376	-58 362	-48 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-612	-1 000
Föreningskostnader	-11 000	-5 830	-5 000
Förvaltningsarvode	-46 000	-44 688	-44 000
Administration	-2 000	-160	-2 000
Korttidsinventarier	0	-10 390	0
Konsultarvode	-20 000	-36 113	-35 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 470	-5 000
	-84 000	-102 263	-92 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-81 000	-80 000	-80 000
	-81 000	-80 000	-80 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER			
	-720 376	-749 191	-714 400
RÖRELSERESULTAT	101 624	66 191	97 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	381	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	158	0
Låneräntor	-39 000	-38 683	-39 000
	-39 000	-38 144	-39 000
RESULTAT	62 624	28 047	58 600