

# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan i Göteborg

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 2015 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 1987-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-11 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

Fredrik Jaak Otto Elias Aaben	Ledamot
Nicole Nadia Adelsson	Ledamot
Lars Bruno Borvander	Ledamot
Ming Fu Kenneth Huang	Ledamot
Siri Kock	Ledamot

S Francisco Hellkvist Henriquez	Suppleant
Yvonne Maria Nyman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Maria Claesson	Auktoriserad revisor	Trevi Revision
----------------	----------------------	----------------

#### Valberedning

Ulf Andersson  
Staffan Lindahl

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lorensberg 59:2	2004	Göteborg
Lorensberg 59:3	2004	Göteborg
Lorensberg 59:4	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

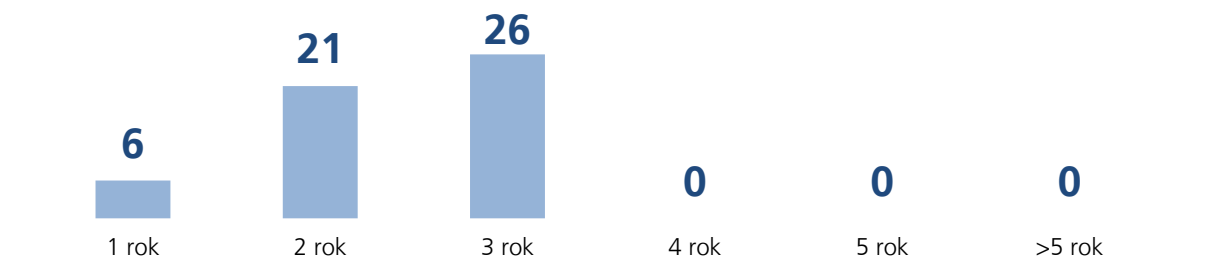
Fastigheternas värdeår är 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 274 m<sup>2</sup>, varav 4 188 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 086 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pensionat	278 m <sup>2</sup>	tills vidare
Pensionat	95 m <sup>2</sup>	tills vidare
Pizzeria	55 m <sup>2</sup>	tills vidare
Skomakare & kemptvätt	40 m <sup>2</sup>	tills vidare
Skönhetssalong	70 m <sup>2</sup>	tills vidare
Vakant	94 m <sup>2</sup>	tills vidare
Livsmedel	94 m <sup>2</sup>	tills vidare
Smyckesdesign	78 m <sup>2</sup>	tills vidare
Hud och kroppsvård	107 m <sup>2</sup>	tills vidare
Massage	53 m <sup>2</sup>	tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Lokal för adm bruk och styrelsemöten

## Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprustning av entréer 27, 29	2019	
Igenfyllnad av kolkällare	2018 - 2019	
Upprustning av innergårdar 27, 29	2018 - 2019	
Grundförstärkning Lokaler	2015 - 2016	Grundförstärkning av fastigheterna
		Renovering av ett flertal av de kommersiella lokalerna i samband med grundförstärkningen
Fasader	2015	Vissa punktinsatser
Grundmätning	2011	Mätning och nya mätpunkter
Portar	2010	Byte av portar
Borinfiltration	2010 - 2015	Kontroll 25:an
Stuprör	2010 - 2013	Kontroll med ev byte av vissa
Fönster	2008 - 2009	Byte av ytterfönster till lågemissionsglas samt plåtbeklädnad av karmar mm
Renovering av balkonger	2007 - 2008	slutförd 2008
Trapphus	2005	Ommålning slutförd
Nyinstallation hiss	2005 - 2007	Ny hiss 2008
Omläggning av tak	2005	slutförd

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem & Telia
Internet uppkopplingstyp	Coax & fiber
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och 2019 års Resultat uppgick till SEK -51 286 kr.

Föreningen har sedan 2012 haft tre ränteswappar vilka gjort att föreningen haft en klart högre snittränta än vad som varit marknadsmässigt de senaste åren. De två första av dessa ränteswappar förföll i november 2016 och i november 2017; i november 2018 förföll så även den sista ränteswappen. Detta har medfört en betydande minskning av Föreningens räntekostnader under 2019 jämfört med 2018.

Renoveringen av innergårdarna på Chalmersgatan 27 och 29 genomfördes väl inom den budgeterade ramen. Föreningen genomförde renoveringen av innergårdarna på Chalmersgatan 27 och 29 utan att ta upp ytterligare lån. Istället nettoamorterade föreningen SEK 500 000 under 2019.

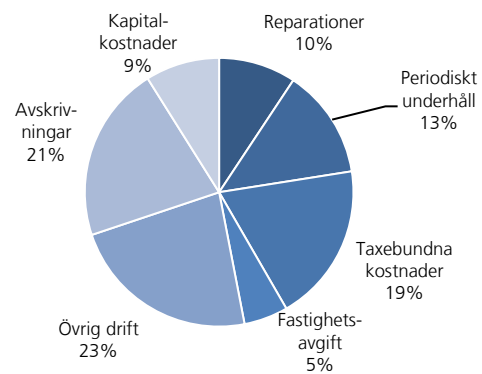
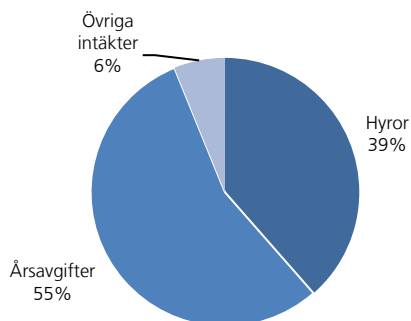
Fortsatt hög utnyttjandegrad av föreningens kommersiella lokaler är den främsta orsaken till att årets resultat blev bättre än budgeterat. Föreningens kassaflöde har, som förväntat, varit mycket starkt under 2019. Tack vare idogt arbete med att förbättra Föreningens ekonomi de senaste åren har styrelsen, på goda grunder, kunnat besluta om avgiftssänkningar på 10% från och med 1a januari 2018 och ytterligare 15% från och med 1a januari 2019.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2019</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 747 114</b>
<b>INBETALNINGAR</b>	
Rörelseintäkter	4 028 583
Kapitaltillskott	1 790 319
Ökning av kortfristiga skulder	737 301
	<b>6 556 203</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 851 994
Finansiella kostnader	364 212
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 870 884
Ökning av kortfristiga fordringar	153 277
Minskning av långfristiga skulder	500 000
	<b>6 740 367</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 562 950</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-184 164</b>

\*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

Under 2018 och 2019 genomfördes en omfattande renovering av innergårdarna på Chalmersgatan 27 och 29. De underjordiska kolkällarna fylldes igen och innergårdarnas miljö renoverades och förbättrades avsevärt. Projektet avslutades under första kvartalet 2019 och har varit mycket positivt för Föreningen och dess fastigheter.

Under 2019 påbörjade ett antal medlemmar byggnation av balkonger. Arbetet färdigställdes i början av 2020 och totalt har 12 balkonger byggts.

Föreningen har under året aktivt arbetat för att säkerställa en hög ekonomisk utnyttjandegrad på föreningens kommersiella lokaler. Arbetet har varit mycket framgångsrikt och beläggningsgraden har varit hög under 2019. Föreningen har sett ett stort intresse för de kommersiella lokalerna och styrelsen ha under året fått ett flertal förfrågningar om möjligheterna att förhyra lokaler i Föreningens fastigheter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st  
Överlåtelser under året: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70  
Tillkommande medlemmar: 18  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	532	629	695	695
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 430	1 361	-	-
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 030	9 282	-	-
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	23	16	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	75	92	93	99
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	26	25	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	69	95	-	-
Soliditet (%)	60	59	57	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-51	981	262	158
Nettoomsättning (tkr)	4 014	4 327	4 364	4 133

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 188 m<sup>2</sup> bostäder och 1 086 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	46 037 940	0	0	46 037 940
Upplåtelseavgifter	6 629 843	0	0	6 629 843
Kapitaltillskott	3 417 444	1 790 319	0	1 627 125
Fond för yttre underhåll	3 279 581	492 375	407 535	2 379 671
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>59 364 808</b>	<b>2 282 694</b>	<b>407 535</b>	<b>56 674 579</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-749 253	-492 375	573 135	-830 013
Årets resultat	-51 287	-51 287	-980 670	980 670
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-800 540</b>	<b>-543 662</b>	<b>-407 535</b>	<b>150 657</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>58 564 268</b>	<b>1 739 032</b>	<b>0</b>	<b>56 825 236</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-51 287
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-256 878
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-492 375
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-800 540</b>

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

782 996
<b>-17 544</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 013 510	4 326 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 072	50 362
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 028 583</b>	<b>4 377 171</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 347 350	-1 702 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-421 264	-360 350
Personalkostnader	Not 6	-83 379	-80 880
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-863 664	-753 538
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 715 658</b>	<b>-2 896 909</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>312 925</b>	<b>1 480 262</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 212	-499 914
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-364 212</b>	<b>-499 591</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-51 287</b>	<b>980 670</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-51 287</b>	<b>980 670</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	91 568 915	88 481 104
Pågående byggnation	Not 9	1 657 599	2 738 190
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 226 514</b>	<b>91 219 295</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>93 226 514</b>	<b>91 219 295</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		116 651	26 637
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 528 062	4 608 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	22 153
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 644 713</b>	<b>4 657 012</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		224 515	243 103
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>224 515</b>	<b>243 103</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 869 228</b>	<b>4 900 114</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 095 742</b>	<b>96 119 409</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 667 783	52 667 783
Kapitaltillskott		3 417 444	1 627 125
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 279 581	2 379 671
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 364 808</b>	<b>56 674 579</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-749 253	-830 013
Årets resultat		-51 287	980 670
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-800 540</b>	<b>150 657</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>58 564 268</b>	<b>56 825 236</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	37 817 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>37 817 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	37 817 500	500 000
Leverantörsskulder		901 092	140 750
Skatteskulder		436 960	414 002
Övriga skulder		53 977	39 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	321 945	382 272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 531 474</b>	<b>1 476 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 095 742</b>	<b>96 119 409</b>

## 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Markanläggning	20 år	-
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 228 523	2 595 403
Hyror bostäder	55 561	60 612
Hyresbortfall	-89 863	-147 906
Hyror lokaler momspliktiga	1 523 431	1 540 824
Hyror lokaler	63 350	106 716
Vattenintäkter moms	25 813	28 658
Vatten-/värmeintäkter	91 854	102 169
Serviceavgifter, moms	18 036	18 624
Återvunna fordringar ej moms	74 126	0
Överlåtelse	13 906	13 548
Pantsättning	8 775	8 162
Öresutjämning	-2	-1
	<b>4 013 510</b>	<b>4 326 809</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	49 480
Övriga intäkter	15 072	882
	<b>15 072</b>	<b>50 362</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 430	56 853
	Fastighetsskötsel beställning	10 342	4 212
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 084	0
	Snöröjning/sandning	2 546	3 104
	Städning entreprenad	87 622	90 153
	Hissbesiktning	1 788	1 721
	Gård	964	2 035
	Serviceavtal	37 478	34 863
	Förbrukningsmateriel	8 783	16 201
		<b>208 038</b>	<b>209 142</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	2 707	35 422
	Lokaler	4 983	29 283
	Gemensamma utrymmen	67 867	69 429
	Tvättstuga	30 887	2 955
	Lås	9 049	0
	VVS	13 006	0
	Elinstallationer	82 269	0
	Hiss	37 729	40 851
	Huskropp utvändigt	86 458	1 870
	Vattenskada	45 242	0
		<b>380 198</b>	<b>179 809</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	119 965	0
	Sophantering/återvinning	210 000	0
	Mark/gård/utemiljö	210 000	0
		<b>539 965</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	91 579	123 374
	Värme	395 920	487 140
	Vatten	136 027	137 860
	Sophämtning/renhållning	159 470	153 486
		<b>782 997</b>	<b>901 860</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	139 441	122 642
	Självrisk	43 456	45 674
	Bredband	37 024	36 377
		<b>219 921</b>	<b>204 693</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>216 231</b>	<b>206 637</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 347 350</b>	<b>1 702 141</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	6 691	4 819
	Tele- och datakommunikation	2 998	2 979
	Juridiska åtgärder	36 942	5 039
	Inkassering avgift/hyra	650	3 006
	Hysesförluster	0	130 733
	Revisionsarvode extern revisor	12 764	10 797
	Föreningskostnader	14 987	7 460
	Förvaltningsarvode	112 600	88 613
	Förvaltningsarvoden övriga	11 564	3 737
	Administration	42 427	25 440
	Korttidsinventarier	0	36 653
	Konsultarvode	178 100	31 661
	Övriga driftskostnader	1 541	9 414
		<b>421 264</b>	<b>360 350</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och interntrevisor	64 400	62 499
	Sociala kostnader	18 979	18 381
		<b>83 379</b>	<b>80 880</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	730 826	730 826
	Förbättringar	17 587	17 587
	Markanläggning	115 251	0
	Maskiner	0	5 125
		<b>863 664</b>	<b>753 538</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	93 444 872	93 444 872
	Nyanskaffningar	3 951 475	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>97 396 347</b>	<b>93 444 872</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 963 768	-4 215 355
	Årets avskrivningar enligt plan	-863 664	-748 413
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 827 432</b>	<b>-4 963 768</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>91 568 915</b>	<b>88 481 104</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 603 608	18 603 608
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	62 382 000	58 104 000
	Taxeringsvärde mark	101 743 000	77 741 000
		<b>164 125 000</b>	<b>135 845 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	149 800 000	122 000 000
	Lokaler	14 325 000	13 845 000
		<b>164 125 000</b>	<b>135 845 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående nybyggnation	0	2 738 190
	Pågående om- och tillbyggnad	1 657 599	0
		<b>1 657 599</b>	<b>2 738 190</b>
<b>Not 10</b>	INVENTARIER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	67 947	67 947
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>67 947</b>	<b>67 947</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-67 947	-62 822
	Årets avskrivningar enligt plan	0	5 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-67 947</b>	<b>-67 947</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	104 559	104 210	
	Klientmedel hos SBC	201 730	0	
	Avräkning förvaltare	4 136 708	4 504 012	
	Fordringar	85 066	0	
		<b>4 528 062</b>	<b>4 608 222</b>	
<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Förvaltningsarvode	0	22 153	
		<b>0</b>	<b>22 153</b>	
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	2 379 671	1 972 136	
	Reservering enligt stadgar	492 375	0	
	Reservering enligt stämmobeslut	407 535	403 535	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 279 581</b>	<b>2 379 671</b>	
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Nordea	0,930 %	11 027 500	11 177 500
	Nordea	1,019 %	10 330 000	10 480 000
	Nordea	1,018 %	3 160 000	3 160 000
	Nordea	0,810 %	13 300 000	13 500 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>37 817 500</b>	<b>38 317 500</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-37 817 500	-500 000
			<b>0</b>	<b>37 817 500</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 317 500 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	43 824 800	43 824 800

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Värme	0	71 805
	Arvoden	39 400	0
	Sociala avgifter	12 379	0
	Ränta	32 662	23 690
	Avgifter och hyror	217 678	286 777
	Hiss	19 826	0
		<b>321 945</b>	<b>382 272</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Sedan räkenskapsårets slut har COVID-19 pandemin brutit ut i Sverige och Göteborg. Föreningen har i skrivande stund inte lidit några nämnvärda ekonomiska konsekvenser men det är sannolikt alltför tidigt att dra långt gångna slutsatser i detta skede. Tack vare förtjänstfullt arbete med at kontinuerligt förbättra Föreningens ekonomi så går Föreningen dessa utmanande tider till mötes med en mycket stark finansiell position. Styrelsen följer utvecklingen noga och har för avsikt att proaktivt vidta adekvata åtgärder för Föreningens bästa.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 29 / 5 2020



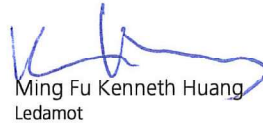
Fredrik Jaak Otto Elias Aaben  
Ledamot



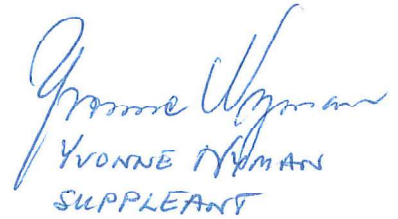
Nicole Nadia Adelsön  
Ledamot



Lars Bruno Borvander  
Ledamot

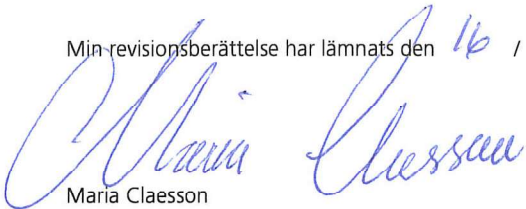


Ming Fu Kenneth Huang  
Ledamot



YVONNE NYMAN  
SUPPLEANT

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 6 2020



Maria Claesson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Chalmersgatan i Göteborg  
Org.nr. 716444-4593

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Chalmersgatan i Göteborg för år 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 uppger, 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 revisionssed 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. Risker 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 Brf Chalmersgatan i Göteborg för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisionsd 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 tryggt 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Göteborg den 16 juni 2020

Maria Claesson

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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)