



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Chalmersgatan i Göteborg



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.

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 – skräddarsydd 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.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2070.
- 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

Lars Bruno Borvander	Ledamot
Fredrik Jaak Otto Elias Aaben	Ledamot
Sanna Emelie Berglund	Ledamot
Kenneth Huang	Ledamot

Erik Sebastian Börjesson	Suppleant
Yvonne Maria Nyman	Suppleant
Jagoda Samardzievska	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Claesson	Ordinarie Extern	Trevi Revision
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Ulf Andersson
Staffan Lindahl

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

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.

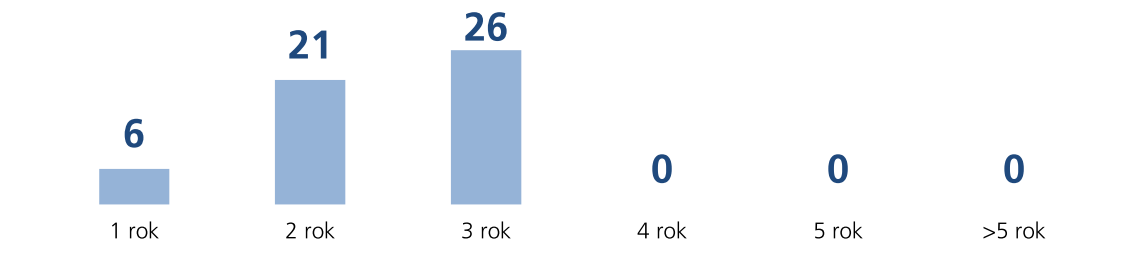
Fastigheternas värdeår är 1960, 1970 och 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 274 m², varav 4 188 m² utgör lägenhetsyta och 1 086 m² 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 ²	tills vidare
Pensionat	95 m ²	tills vidare
Pizzeria	55 m ²	tills vidare
Skomakare & kemtvätt	40 m ²	tills vidare
Skönhetssalong	70 m ²	tills vidare
Vakant	94 m ²	tills vidare
Livsmedel	94 m ²	tills vidare
Smyckesdesign	78 m ²	tills vidare
Hud och kroppsvård	107 m ²	tills vidare
Massage	53 m ²	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 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprustning av entréer 27, 29	2019	
Igenfyllnad av kolkällare	2018 - 2019	
Upprustning av innergårdar 27, 29	2018 - 2019	
Grundförstärkning	2015 - 2016	Grundförstärkning av fastigheterna
Lokaler	2015 - 2016	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	Pågår, byte av ytterfönster till lågmissionsglas 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	Telia
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och 2020 års Resultatet uppgick till SEK 334 545 kr.

Det låga ränteläget och en stor andel rörliga lån har medfört att Föreningens räntekostnader varit relativt låga under 2020. Precis som föregående år har Föreningen amorterat SEK 500 000 under 2020.

Fortsatt hög utnyttjandegrad av föreningens kommersiella lokaler är den främsta orsaken till det starka resultatet för året. Föreningens kassaflöde har, COVID-19 till trots, varit mycket starkt under 2020. 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. Avgiften var oförändrad under 2020 och förblir på samma nivå under 2021. Från och med januari 2021 ingår dock 100Mbit bredband och Telias baspaket för TV i avgiften.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

2020

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

4 562 950

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	3 884 035
Finansiella intäkter	243
Minskning kortfristiga fordringar	0
Kapitaltillskott	94 790
Ökning av kortfristiga skulder	0

3 979 068

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 256 733
Finansiella kostnader	337 822
Ökning av materiella anläggningstillgångar	180 764
Ökning kortfristiga fordringar	312 831
Minskning av långfristiga skulder	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	609 038

4 197 188

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

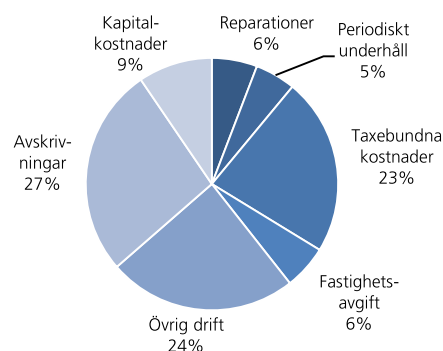
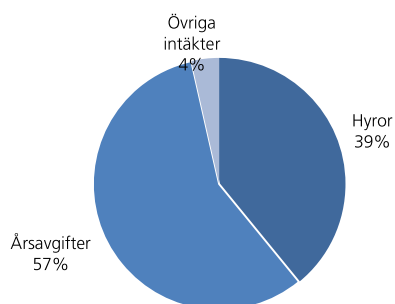
4 344 830

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-218 120

*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 1 429 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelser under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	532	532	629	695
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 398	1 430	1 361	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 911	9 030	9 282	-
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	23	16
Värmekostnad/m ² totalyta	81	75	92	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	26	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	69	95	-
Soliditet (%)	60	60	59	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	335	-51	981	262
Nettoomsättning (tkr)	3 865	4 014	4 327	4 364

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 188 m² bostäder och 1 086 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	46 037 940	0	0	46 037 940
Upplåtelseavgifter	6 629 843	0	0	6 629 843
Kapitaltillskott	3 512 234	94 790	0	3 417 444
Fond för yttre underhåll	2 988 960	492 375	-782 996	3 279 581
S:a bundet eget kapital	59 168 977	587 165	-782 996	59 364 808
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-509 919	-492 375	731 709	-749 253
Årets resultat	334 545	334 545	51 287	-51 287
S:a ansamlad förlust	-175 374	-157 830	782 996	-800 540
S:a eget kapital	58 993 603	429 335	0	58 564 268

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	334 545
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 544
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-492 375
summa balanserat resultat	-175 374

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	182 319
att i ny räkning överförs	6 945

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 864 580	4 013 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 455	15 072
Summa rörelseintäkter		3 884 035	4 028 583
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 822 154	-2 347 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-334 789	-421 264
Personalkostnader	Not 6	-99 790	-83 379
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-955 178	-863 664
Summa rörelsekostnader		-3 211 911	-3 715 658
RÖRELSERESULTAT		672 124	312 925
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		243	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 822	-364 212
Summa finansiella poster		-337 579	-364 212
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		334 545	-51 287
ÅRETS RESULTAT		334 545	-51 287

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	92 452 100	91 568 915
Pågående byggnation	Not 9	0	1 657 599
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 452 100	93 226 514
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 452 100	93 226 514
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		207 245	116 651
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 559 918	4 528 062
Summa kortfristiga fordringar		4 767 163	4 644 713
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		196 777	224 515
Summa kassa och bank		196 777	224 515
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 963 939	4 869 228
SUMMA TILLGÅNGAR		97 416 040	98 095 742

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 667 783	52 667 783
Kapitaltillskott		3 512 234	3 417 444
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 988 960	3 279 581
Summa bundet eget kapital		59 168 977	59 364 808
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-509 919	-749 253
Årets resultat		334 545	-51 287
Summa fritt eget kapital		-175 374	-800 540
SUMMA EGET KAPITAL		58 993 603	58 564 268
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	37 317 500	37 817 500
Leverantörsskulder		247 676	901 092
Skatteskulder		432 360	436 960
Övriga skulder		87 485	53 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	337 416	321 945
Summa kortfristiga skulder		38 422 437	39 531 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 416 040	98 095 742

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 anspråktagande 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 228 677	2 228 523
Hyror bostäder	60 612	55 561
Hysesbortfall	0	-89 863
Hyror lokaler momspliktiga	1 457 486	1 523 431
Hyror lokaler	0	63 350
Vattenintäkter	21 810	25 813
Värmeintäkter	95 059	91 854
Serviceavgifter, moms	0	18 036
Återvunna fordringar ej moms	0	74 126
Överlåtelse/pantsättning	930	0
Överlåtelse	0	13 906
Pantsättning	0	8 775
Öresutjämning	6	-2
	3 864 580	4 013 510

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	19 455	15 072
	19 455	15 072

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 624	54 430
	Fastighetsskötsel beställning	20 107	10 342
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 084
	Snöröjning/sandning	0	2 546
	Städning entreprenad	90 016	87 622
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 781	0
	Hissbesiktning	1 429	1 788
	Gård	2 302	964
	Serviceavtal	47 954	37 478
	Förbrukningsmateriel	0	8 783
	Brandskydd	240	0
		243 454	208 038
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	2 707
	Brf Lägenheter	8 990	0
	Lokaler	5 777	4 983
	Gemensamma utrymmen	0	67 867
	Tvättstuga	2 240	30 887
	Lås	0	9 049
	VVS	43 344	13 006
	Ventilation	54 803	0
	Elinstallationer	31 425	82 269
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 947	0
	Hiss	27 257	37 729
	Huskropp utvändigt	0	86 458
	Vattenskada	30 122	45 242
		205 905	380 198
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	119 965
	Tvättstuga	29 080	0
	Sophantering/återvinning	0	210 000
	VVS	87 762	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	65 478	0
	Mark/gård/utemiljö	0	210 000
		182 319	539 965
	Taxebundna kostnader		
	El	101 975	91 579
	Värme	429 225	395 920
	Vatten	117 108	136 027
	Sophämtning/renhållning	160 237	159 470
		808 545	782 997
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	158 186	139 441
	Självrisk	0	43 456
	Kabel-TV	21 707	37 024
	Bredband	0	0
		179 893	219 921
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	202 037	216 231
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 822 154	2 347 350

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 588	6 691
	Tele- och datakommunikation	4 218	2 998
	Juridiska åtgärder	131 277	36 942
	Inkassering avgift/hyra	9 000	650
	Hyresförluster	54	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 023	12 764
	Föreningskostnader	5 354	14 987
	Styrelseomkostnader	408	0
	Förvaltningsarvode	91 392	112 600
	Förvaltningsarvoden övriga	0	11 564
	Administration	17 390	42 427
	Konsultarvode	59 087	178 100
	Övriga driftskostnader	0	1 541
		334 789	421 264

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 298	64 400
	Sociala kostnader	20 492	18 979
		99 790	83 379

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	730 826	730 826
	Förbättringar	26 779	17 587
	Markanläggning	197 574	115 251
		955 178	863 664

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	97 396 347	93 444 872
	Nyanskaffningar	1 838 363	3 951 475
	Utgående anskaffningsvärde	99 234 710	97 396 347
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 827 432	-4 963 768
	Årets avskrivningar enligt plan	-955 178	-863 664
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 782 610	-5 827 432
	Planenligt restvärde vid årets slut	92 452 100	91 568 915
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 603 608	18 603 608
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 382 000	62 382 000
	Taxeringsvärde mark	101 743 000	101 743 000
		164 125 000	164 125 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	149 800 000	149 800 000
	Lokaler	14 325 000	14 325 000
		164 125 000	164 125 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 657 599
		0	1 657 599
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 947	67 947
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	67 947	67 947
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-67 947	-67 947
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-67 947	-67 947
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	411 856	104 559
	Klientmedel hos SBC	4 148 054	201 730
	Avräkning förvaltare	0	4 136 708
	Inkasso	8	0
	Fordringar	0	85 066
		4 559 918	4 528 062

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 279 581	2 379 671
	Reservering enligt stadgar	492 375	492 375
	Reservering enligt stämmobeslut	0	407 535
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-782 996	0
	Vid årets slut	2 988 960	3 279 581

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,711 %	10 877 500	11 027 500	2021-02-17
	Nordea	0,711 %	10 180 000	10 330 000	2021-02-17
	Nordea	0,704 %	3 160 000	3 160 000	2021-06-18
	Nordea	0,810 %	13 100 000	13 300 000	2021-06-18
	Summa skulder till kreditinstitut		37 317 500	37 817 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-37 317 500 0	-37 817 500 0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 517 500 kr.

	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 824 800	43 824 800

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	39 400
	Sociala avgifter	0	12 379
	Ränta	23 858	32 662
	Avgifter och hyror	313 558	217 678
	Hiss	0	19 826
		337 416	321 945

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Sedan räkenskapsårets slut har två nya hyresgäster flyttat in i Föreningens lokaler. Den ekonomiska utnyttjandegraden är nu nära 100% trots att COVID-19 pandemin fortfarande härjar. Tack vare förtjänstfullt arbete med att kontinuerligt förbättra Föreningens ekonomi så ser Föreningen ut att gå ur dessa utmanande tider med en mycket stark finansiell position. Styrelsen fortsätter att följa utvecklingen noga och har för avsikt att proaktivt vidta adekvata åtgärder för Föreningens bästa.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 23 / 5 2021



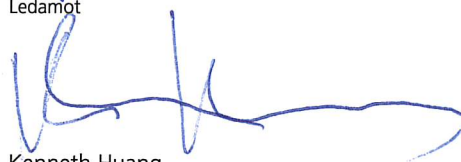
Lars Bruno Borvander
Ledamot



Fredrik Jaak Otto Elias Aaben
Ledamot

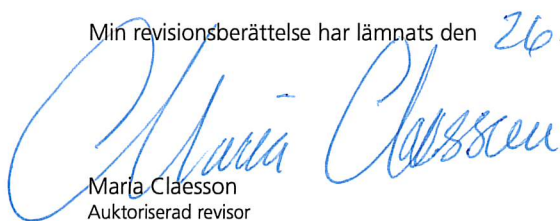


Sanna Emelie Berglund
Ledamot



Kenneth Huang
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2021



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 2020.

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 2020 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 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 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. 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 Brf Chalmersgatan i Göteborg för år 2020 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.

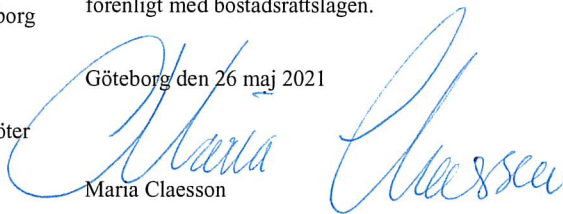
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Göteborg den 26 maj 2021



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