

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan 17

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 2012 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-14 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

Jan Peter Brandt	Ordförande	
Bo Jonas Jonsson	Ledamot	
Ole Kristian Lund Bjerke	Ledamot	
Annika Charlotte Rutgersson	Ledamot	Avgick årsskiftet 20/21
Charles William Sinclair	Ledamot	
Christer Boman	Suppleant	
Karl Henrik Brandel	Suppleant	
Anna Kornelia Olbers	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

Valberedning

Rose-Marie Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lorensberg 50:3	1981	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

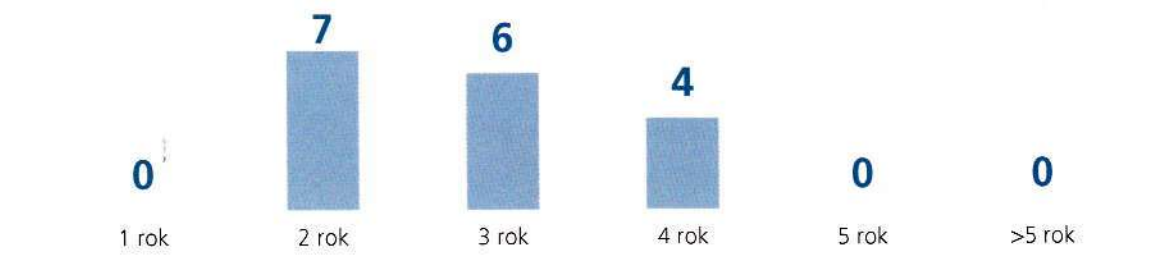
Fastigheten bebyggdes 1904 - 1907 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
IsabellaaHair AB, Frisörsalong	82 m ²	2022-09-01
ALD Studios AB	54 m ²	2023-08-01

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Återställande av lokal 54 kvm	2020	
Lufttorkare i krypprunden	2020	
Grundförstärkning	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av hiss	2021	Under våren
Åtgärd takfläktar enligt Göteborg Stad	2021	Krav pga ljudnivå
Trapphus och elarbete	2023	Inkl. elarbete i stor del av fastigheten

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningen behöver ta upp lån för att bekosta hissbytet. Det är en kostnad som inte kan vänta tills dess att föreningen kan betala med medel på konto. I budgetförslaget från SBC föreslås en avgiftshöjning då kostnaden kommer som enskild utgiftspost och ej går att räkna ned som avskrivning. Styrelsen har inga planer om att förändra avgifterna då den årliga kostnaden för hisslandet endast uppgår till ca 5000 kr.

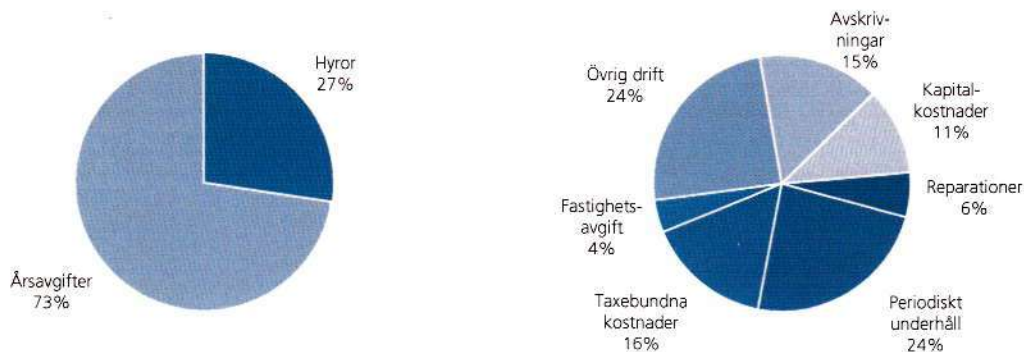
Under året har vi lyckats hitta en hyresgäst i den mindre lokalen, ALD Studios AB, som har skrivit på ett treårigt kontrakt. Föreningen har stått utan hyresgäst i ca 1,5 år, dels på grund av grundförstärkningen och återställande av lokalen och dels då det varit svårt att hitta en ny hyresgäst under pandemin. Att ha säkrat en hyresgäst över tid stärker kassaflödet och gör att vi kan hålla medlemmarnas avgifter stabila.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	877 771	768 217
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 043 755	1 008 776
Finansiella intäkter	40	11
Minskning kortfristiga fordringar	0	35 616
Ökning av långfristiga skulder	0	2 983 100
Ökning av kortfristiga skulder	66 164	13 745
	1 109 959	4 041 248
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 090 485	3 775 875
Finansiella kostnader	162 715	155 819
Ökning av kortfristiga fordringar	30 064	0
Minskning av långfristiga skulder	45 508	0
	1 328 772	3 931 694
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	658 958	877 771
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-218 813	109 554

*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 2020 färdigställdes lokalen på 54 kvm och hyrs sedan augusti 2020 ut till ALD Studios AB. Krypgrunden åtgärdades med både lufttorkare och en pump för att forsla bort eventuella större vattenmängder. Tillsammans säkerställer de en god miljö för fastigheten. Detta berodde på att grundvattnet i perioder gått såpass högt att det stigit upp i krypgrunden. Det utfördes en Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) där det framkom god ventilation i samtliga lokaler men föreningen fick enstaka påpekanden som måste åtgärdas innan mars -21 för att få godkänd OVK. Det gäller mindre åtgärder i enskilda medlemmars bostäder. Under året har också en luddlåda installerats i tvättstugan för att säkra att avloppet inte blir påverkat av tvätt- och torkmaskinerna. Även under 2020 kom Kråk-Johan och rensade taken på fågelbon för att minimera störningar av häckande och ruvande fåglar.

Föreningen har på grund av rådande covid-19-pandemi lämnat hyresrabatt till IsabellaHair AB med 41 000 kronor och erhållit stöd för lämnade rabatter med 8 200 kronor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	509	509	509	486
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 124	1 475	2 593	2 355
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 974	8 002	6 134	6 139
Elkostnad/m ² totalyta	27	20	17	12
Värmekostnad/m ² totalyta	80	86	77	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	19	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	90	81	105
Soliditet (%)	1	5	27	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-437	-3 156	154	2
Nettoomsättning (tkr)	1 032	1 006	1 190	1 097

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 597 m² bostäder och 136 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 407 392	0	0	4 407 392
Kapitaltillskott	992 474	0	0	992 474
Fond för yttre underhåll	271 917	271 917	-371 575	371 575
S:a bundet eget kapital	5 671 783	271 917	-371 575	5 771 441
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 051 977	-271 917	-2 784 790	-1 995 270
Årets resultat	-437 238	-437 238	3 156 365	-3 156 365
S:a ansamlad förlust	-5 489 215	-709 155	371 575	-5 151 635
S:a eget kapital	182 569	-437 238	0	619 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-437 238
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 780 060
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-271 917
summa balanserat resultat	-5 489 215

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

271 917
-5 217 298

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	1 031 829	1 005 621
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 926	3 155
Summa rörelseintäkter		1 043 755	1 008 776
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-894 268	-3 111 673
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 217	-664 202
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-227 833	-233 459
Summa rörelsekostnader		-1 318 318	-4 009 333
RÖRELSERESULTAT		-274 563	-3 000 557
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 715	-155 819
Summa finansiella poster		-162 675	-155 808
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-437 238	-3 156 365
ÅRETS RESULTAT		-437 238	-3 156 365

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,12	12 543 559	12 760 193
Inventarier	Not 8	0	11 199
Summa materiella anläggningstillgångar		12 543 559	12 771 392
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 543 559	12 771 392
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	618 194	821 308
Summa kortfristiga fordringar		618 202	821 308
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		70 845	56 488
Summa kassa och bank		70 845	56 488
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		689 047	877 796
SUMMA TILLGÅNGAR		13 232 607	13 649 188

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 407 392	4 407 392
Kapitaltillskott		992 474	992 474
Fond för yttre underhåll	Not 10	271 917	371 575
Summa bundet eget kapital		5 671 783	5 771 441
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 051 977	-1 995 270
Årets resultat		-437 238	-3 156 365
Summa fritt eget kapital		-5 489 215	-5 151 635
SUMMA EGET KAPITAL		182 569	619 806
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 548 328	10 764 525
Summa långfristiga skulder		9 548 328	10 764 525
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 185 689	2 015 000
Leverantörsskulder		69 218	26 846
Skatteskulder		120 342	106 908
Övriga skulder		52 010	52 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	74 451	64 093
Summa kortfristiga skulder		3 501 710	2 264 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 232 607	13 649 188

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	2020	2019
Byggnader	76 år	76 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	813 204	813 204
Hyror lokaler	288 900	200 615
Hyror parkering	17 000	12 000
Hysesrabatt	-81 275	-8 200
Elintäkter	-6 000	-12 000
Öresutjämning	0	2
	1 031 829	1 005 621

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	8 200	0
Återbäring försäkringsbolag	3 726	3 155
	11 926	3 155

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	19 491	15 003
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 560	0
	Snöröjning/sandning	978	1 510
	Mattvätt/Hyrmattor	12 471	11 700
	Hissbesiktning	0	5 099
	Garage	239	0
	Gård	2 117	6 849
	Serviceavtal	5 380	3 268
	Förbrukningsmateriel	3 567	0
	Brandskydd	21 453	0
		68 255	43 429
	Reparationer		
	Lokaler	25 522	60 147
	Lås	11 608	0
	VVS	8 025	3 625
	Ventilation	9 598	0
	Elinstallationer	382	0
	Hiss	25 557	14 748
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 560
	Vattenskada	2 813	0
		83 505	81 080
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	22 630	0
	VVS	0	15 173
	Värmeanläggning	79 299	0
	Ventilation	36 018	0
	Hus kropp utvändigt	0	2 601 269
	Fasad	213 125	0
		351 072	2 616 442
	Taxebundna kostnader		
	El	47 032	33 835
	Värme	137 802	148 640
	Vatten	38 286	34 990
	Sophämtning/renhållning	10 503	42 365
		233 623	259 830
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 081	34 487
	Markhyra/vägavgift/avgäld	4 081	0
	Kabel-TV	17 038	16 676
		97 200	51 163
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 613	59 729
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	894 268	3 111 673

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 757	0
	Inkassering avgift/hyra	1 800	425
	Hysesförluster	0	3 202
	Revisionsarvode extern revisor	16 625	15 875
	Föreningskostnader	31 874	1 398
	Styrelseomkostnader	4 929	7 700
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 608
	Förvaltningsarvode	131 796	129 816
	Administration	3 705	52 841
	Konsultarvode	2 731	447 087
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 250
		196 217	664 202
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	152 450	152 450
	Förbättringar	64 184	64 184
	Inventarier	11 199	16 825
		227 833	233 459
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 649 774	14 649 774
	Utgående anskaffningsvärde	14 649 774	14 649 774
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 889 581	-1 672 948
	Årets avskrivningar enligt plan	-216 634	-216 634
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 106 215	-1 889 581
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 543 559	12 760 193
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	445 000	445 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 736 000	23 736 000
	Taxeringsvärde mark	38 496 000	38 496 000
		62 232 000	62 232 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 600 000	58 600 000
	Lokaler	3 632 000	3 632 000
		62 232 000	62 232 000

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	268 776	268 776
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	268 776	268 776
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-257 577	-240 752
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 199	-16 825
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-268 776	-257 577
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	11 199

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	30 081	25
	Klientmedel hos SBC	588 113	821 283
		618 194	821 308

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	371 575	330 175
	Reservering enligt stadgar	271 917	41 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-371 575	0
	Vid årets slut	271 917	371 575

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,050 %	3 000 000	3 000 000	2023-06-01
	Handelsbanken	1,130 %	1 682 544	1 691 000	2025-06-30
	Handelsbanken	1,780 %	1 200 000	1 200 000	2021-03-01
	Handelsbanken	1,080 %	1 994 848	2 015 000	2022-12-01
	Handelsbanken	1,390 %	2 908 000	2 908 000	2022-09-01
	Handelsbanken	1,750 %	300 000	300 000	2021-06-01
	Handelsbanken	0,990 %	342 125	345 625	2021-07-30
	Handelsbanken	0,990 %	1 306 500	1 319 900	2021-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		12 734 017	12 779 525	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 185 689	-2 015 000	
			9 548 328	10 764 525	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 734 017 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för
skulder till kreditinstitut

2020-12-31

12 801 000

2019-12-31

12 801 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Ränta
Avgifter och hyror

2020-12-31

1 050

73 401

74 451

2019-12-31

2 809

61 284

64 093

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har under året arbetat på att få åtgärdat de takfläktar som Göteborg stad haft påpekanden på gällande störningsljud. Arbetet är inte avslutat utan kommer sträcka sig in en bit in i 2021 och ska vara färdigt innan mars -21. Efter avslutat arbete med takfläktarna kommer också en ny OVK att göras i berörda lägenheter. Styrelsen har också under lång tid försökt få till en fungerande hiss men det går inte att hitta en fungerande lösning. Därför kommer föreningen under 2021, troligen första kvartalet, installera en ny hiss i befintligt hisschakt. Mer information om tidsplan och hur det påverkar de boende kommer när tidsplanen är bekräftad av utförande firma.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 28 / 2 2021



Jan Peter Brandt
Ordförande



Bo Jonas Jonsson
Ledamot



Ole Kristian Lund Bjerke
Ledamot



Charles William Sinclair
Ledamot



Anna Kornelia Olbers
Påskrivande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 —2021
KPMG AB



Henrik Blom
Auktoriserad revisor