

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2013 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2000-12-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Peter Jonas Michael Carlborg	Ordförande
Araz Rawshani	Kassör
Alf Marcus Låstbom	Ledamot
Markus Oddestad	Ledamot
Martin Olov Samuelsson	Ledamot

Jozef Macznik Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johanna Oddestad Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-12-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LORENSBERG 6	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

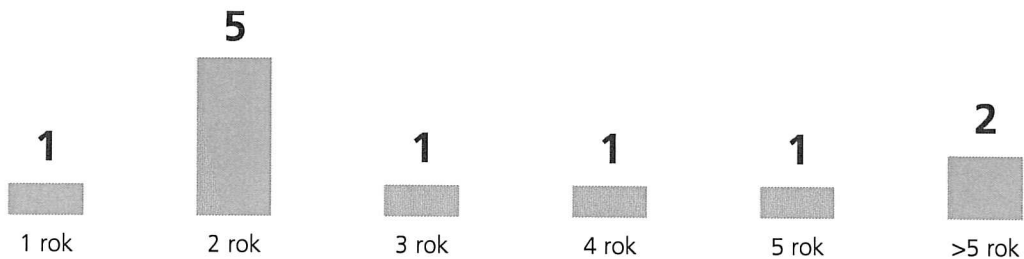
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 023 m², varav 1 023 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Mycket vacker innergård

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbytt porttelefon	2018	
Bättring av putsväggar i källare	2015	
Omläggning av stensättningen på innegård	2013	
Underhåll och renovering av alla fönster och dörrar mot innegård	2013	
Uppstöttning och omfogning av brandmur mot grannfastighet samt byte avnockplåt	2013	
Fjärrvärmecentral utbytt	2013	
Installation i hissen av ny säkerhetskommunikations-länk till larmcentral	2013	
OVK utförd	2011	"Obligatorisk Ventilations Kontroll"
Byte av elementtermostater	2010	
Installation av en "kraftigare" cirkulationspump	2010	
Byte till lågenergilampor	2010	
Hydrofobering av gavelfasad	2009	Kemisk tätning samtidigt utfördes en omfogning
Radonmätning	2009	Alla värden klart under gränsvärdet åtgärdades
Gårdslägenhet fuktskada	2006	
Nyinstallation hiss	2000	
Omputsning av fasad	2000	
Rörstambyte	2000	
Elstambyte	2000	
Nya balkonger	2000	
Hela huset renoverades	2000	
Omläggning av tak	2000	
Nytt gårdsbjälklag	2000	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Foglagning och hydrofobering samt skrapning balkonger	2018	Beslut ska tas under 2018
Ändring av entre, fel lutning på golv vid entreport.	2018	
Ny uteplats med grill och trall	2018	
Ombyggnad av sovrum	2018	Sker 2018
Bättring och fogning av ytterfasad mot innegård	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

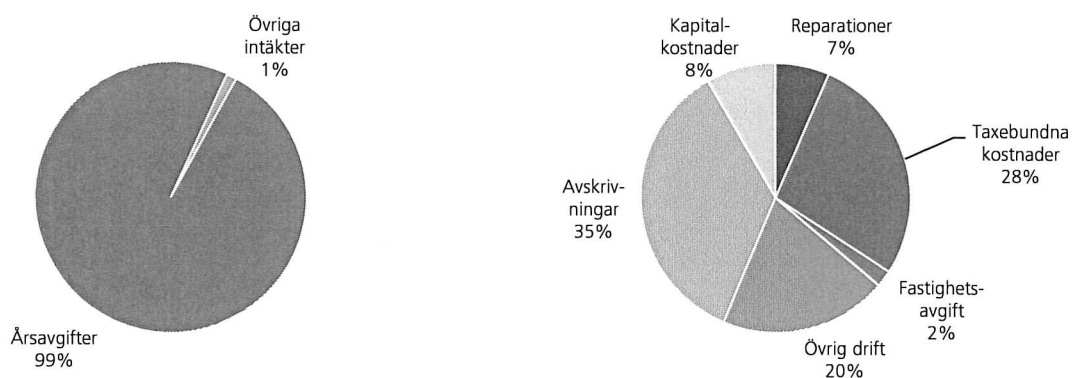
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	443 647	308 886
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	556 488	550 398
Finansiella intäkter	54	68
Minskning kortfristiga fordringar	17	0
Ökning av långfristiga skulder	0	100 125
Ökning av kortfristiga skulder	5 593	15 969
	562 152	666 560
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	400 844	463 701
Finansiella kostnader	59 560	68 081
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17
	460 404	531 799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	545 396	443 647
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	101 749	134 761

*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 1 315 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: 11 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	537	531	566	537
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 481	4 481	4 383	4 383
Elkostnad/m ² totalyta	9	9	8	17
Värmekostnad/m ² totalyta	120	132	119	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	40	34	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	67	109	110
Soliditet (%)	82	83	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-156	-233	-238	-157
Nettoomsättning (tkr)	550	544	579	550

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 023 m² bostäder.

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	20 100 802	0	0	20 100 802
Upplåtelseavgifter	4 655 208	0	0	4 655 208
Fond för yttre underhåll	657 123	100 000	-21 481	578 604
S:a bundet eget kapital	25 413 133	100 000	-21 481	25 334 614
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 333 512	-100 000	-211 608	-3 021 905
Årets resultat	-155 634	-155 634	233 089	-233 089
S:a ansamlad förlust	-3 489 146	-255 634	21 481	-3 254 993
S:a eget kapital	21 923 987	-155 634	0	22 079 621

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-155 634
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 233 512
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	-3 489 146

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 489 146
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	549 804	543 648
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 684	6 750
Summa rörelseintäkter		556 488	550 398
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-341 651	-408 758
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 193	-54 943
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-251 772	-251 772
Summa rörelsekostnader		-652 616	-715 473
RÖRELSERESULTAT		-96 128	-165 076
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 560	-68 081
Summa finansiella poster		-59 506	-68 013
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-155 634	-233 089
ÅRETS RESULTAT		-155 634	-233 089

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	26 047 664	26 299 436
Summa materiella anläggningstillgångar	26 047 664	26 299 436
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 049 664	26 301 436
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	17
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	545 396	443 647
Summa kortfristiga fordringar	545 396	443 664
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	545 396	443 664
SUMMA TILLGÅNGAR	26 595 060	26 745 101

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 756 010	24 756 010
Fond för yttre underhåll	Not 10	657 123	578 604
Summa bundet eget kapital		25 413 133	25 334 614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 333 512	-3 021 905
Årets resultat		-155 634	-233 089
Summa fritt eget kapital		-3 489 146	-3 254 993
SUMMA EGET KAPITAL		21 923 987	22 079 621
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	300 000	4 584 000
Summa långfristiga skulder		300 000	4 584 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 284 000	0
Leverantörsskulder		34 643	26 286
Skatteskulder		14 465	13 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	37 965	41 246
Summa kortfristiga skulder		4 371 073	81 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 595 060	26 745 101

Noter

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	549 782	543 626
Öresutjämning	22	21
	549 804	543 648

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	6 684	0
Övriga intäkter	0	6 750
	6 684	6 750

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	13 535
	Städning entreprenad	25 940	25 308
	Hissbesiktning	1 534	1 509
	Serviceavtal	11 428	1 645
	Störningsjour och larm	0	9 270
		38 902	51 267
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 211
	Entré/trapphus	0	31 250
	Lås	400	0
	VVS	15 275	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	715
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 481	0
	Hiss	25 336	10 735
	Skador/klotter/skadegörelse	2 024	2 395
	Vattenskada	1 504	15 000
		46 020	68 306
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	0	21 481
		0	21 481
	Taxebundna kostnader		
	El	9 310	8 795
	Värme	122 755	134 917
	Vatten	39 187	40 997
	Sophämtning/renhållning	25 876	24 480
		197 128	209 189
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 595	29 363
	Kabel-TV	15 541	15 204
		45 136	44 567
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	14 465	13 948
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	341 651	408 758
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	4 427	2 618
	Förvaltningsarvode	47 844	46 567
	Administration	2 661	1 630
	Tidningar facklitteratur	451	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 810	3 810
		59 193	54 943
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	251 772	251 772
		251 772	251 772

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 023 355	28 023 355
	Utgående anskaffningsvärde	28 023 355	28 023 355
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 723 919	-1 472 146
	Årets avskrivningar enligt plan	-251 772	-251 772
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 975 691	-1 723 919
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 047 664	26 299 436
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 134 950	5 134 950
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000
	Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
		32 600 000	32 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 600 000	32 600 000
		32 600 000	32 600 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Klientmedel hos SBC	545 396	443 647
		545 396	443 647
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	578 604	480 804
	Reservering enligt stadgar	100 000	97 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-21 481	0
	Vid årets slut	657 123	578 604

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,990 %	300 000	300 000	2019-06-28
SEB	1,210 %	4 284 000	4 284 000	2018-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		4 584 000	4 584 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 284 000	0	
		300 000	4 584 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 584 000 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 OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÅKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	1 875	1 611
Avgifter och hyror	36 090	39 635
	37 965	41 246

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Upprustning av innergård med ny grillplats och sopstation.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 15 / 5 2018



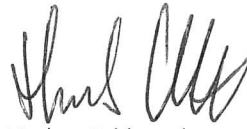
Peter Jonas Michael Carlborg
Ordförande



Araz Rawshani
Kassör



Alf Marcus Lästbom
Ledamot



Markus Oddestad
Ledamot



Martin Olov Samuelsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 2018



Johanna Oddestad
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	550 000	549 782	550 000
Öresutjämning	0	22	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 684	0
	550 000	556 488	550 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-10 000
Snöröjning/sandning	0	0	-4 000
Städning entreprenad	-27 000	-25 940	-26 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 534	-1 500
Serviceavtal	-2 000	-11 428	-2 000
Förbrukningsmateriel	0	0	-500
Störningsjour och larm	0	0	-7 000
	-31 000	-38 902	-51 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-23 000
Lås	0	-400	0
VVS	0	-15 275	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 481	0
Hiss	0	-25 336	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 024	0
Vattenskada	0	-1 504	0
	-40 000	-46 020	-23 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-100 000
	0	0	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-10 000	-9 310	-9 000
Värme	-132 000	-122 755	-123 000
Vatten	-40 000	-39 187	-41 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-25 876	-26 000
	-207 000	-197 128	-199 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-29 595	-30 000
Kabel-TV	-16 000	-15 541	-15 000
	-46 000	-45 136	-45 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-15 000	-14 465	-14 000
	-15 000	-14 465	-14 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 427	-3 000
Föreningskostnader	0	0	-500
Förvaltningsarvode	-49 000	-47 844	-45 000
Administration	-3 000	-2 661	-3 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-3 810	-4 000
	-62 000	-59 193	-56 000

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-252 000	-251 772	-252 000
	-252 000	-251 772	-252 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-653 000	-652 616	-740 000
RÖRELSERESULTAT	-103 000	-96 128	-190 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	54	0
Låneräntor	-74 000	-59 558	-46 000
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-74 000	-59 506	-46 000
RESULTAT	-177 000	-155 634	-236 000

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2017
för Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan 11
Org nr 769605-3904

Undertecknad revisor, av föreningen utsedd att granska räkenskaper och förvaltning får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen av min revision.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, gått igenom verifikationer och dokument samt andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer den bifogade balans- och resultaträkningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 1 juni 2018



Johanna Oddestad