

Kallelse och dagordning för föreningsstämma för Brf Chalmersgatan i Göteborg

Härmed kallas medlemmarna till Brf Chalmersgatan i Göteborg till ordinarie föreningsstämma

Tisdagen 20 Juni 2017 kl 19.00 Beirut Mezze Chalmersgatan 29.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd
6. Val av två personer (tillika rösträknare) att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Beslut om arvode till styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisor och revisorsuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan

Org.nr. 716444-4593

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan

Org.nr. 716444-4593

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-29 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-06-11 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-27 hos Bolagsverket.

Fastigheten har förvärvats enligt nedan.

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

Fastigheterna bebyggdes 1898-1899 och består av 3 st flerbostadshus i 4 våningar, inredd vind och källare.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 197m², varav 4 111m² utgör bostadsyta och 1 086m² utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 50 st lägenheter med bostadsrätt, 1 st lägenhet med hyresrätt och 13 st lokaler med hyresrätt. Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok
4	21	26

För värmeleverans är byggnaden ansluten till vattenburen fjärrvärme.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025. Följande större åtgärder har genomförts de senaste åren:

Åtgärd	År	Kommentar
Tak	2005	Omläggning
Trapphus	2005	Ommålning
Hiss	2005-2008	Nyinstallation
Balkonger	2007-2008	Renovering
Fönster	2008-2009	Byte av ytterfönster till lågmissionsglas samt plåtbeklädnad av karmar
Portar	2010	Byte av portar
Stuprör	2010-2013	Kontroll med ev byte av vissa
Borinfiltration	2010-2015	Kontroll 25:an

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan

Org.nr. 716444-4593

Fasader	2010-2015	Vissa åtgärder med punktinsatser
Grundmätning	2011	Mätning och nya mätpunkter
Fasader	2015	Vissa punktinsatser
Grund- förstärkning	2015-2016	Grundförstärkning av fastigheterna - avslutas under 2016
Lokaler	2015-2016	Renovering av ett flertal av de kommersiella lokalerna i samband med grundförstärkningen

Föreningens säte är Göteborgs kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2015 inledde föreningen en upphandling av ett projekt med syfte att förstärka grunderna i föreningens samtliga tre fastigheter, inklusive grundmurar under gårdar, mot fastighetsskiljande väggar och mot gaturummet. Efter inhämtande av offerter valde föreningen att gå vidare med ett urval entreprenörer i ett intervjuförfarande där förutsättningar, entreprenad, tidplan etc. diskuterades.

Under planerings- och genomförandefaserna har föreningen anlitat Tellstedts byggtekniska konsulter som rådgivare och projektledare. BGS Svensson tilldelades kontraktet och i mitten av maj 2015 hölls ett startmöte för entreprenaden vilken fortsatte under hela 2015 och fram till och med maj 2016.

Grundförstärkningsprojektet har genomförts mycket framgångsrikt och avslutades före utsatt tid och väl inom de budgetramar som satts för projektet.

Efter avslutandet av grundförstärkningsprojektet har föreningen under hösten 2016 genomfört en förstudie med syfte att se över och renovera innergårdarna på Chalmersgatan 27 och 29.

Under hösten 2016 har föreningen aktivt arbetat med att öka utnyttjandegraden på de kommersiella lokalerna. Arbetet har varit mycket framgångsrikt och tidigt under våren 2017 var föreningens kommersiella lokaler fullt uthyrda. Vi ser ett stort intresse för våra lokaler och styrelsen får regelbundet förfrågningar om möjligheterna att hyra lokaler i föreningens fastigheter.

Föreningens ekonomiska situation

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Resultat före skatt hamnade på SEK 158 443 för 2016. Under 2015 erhöll föreningen ett lånelöfte från Nordea om SEK 11 miljoner för att säkerställa genomförandet av grundförstärkningsprojektet. Vid utgången av 2015 hade SEK 3 200 000 lyfts i form av nya lån till föreningen och under 2016 lyftes ytterligare SEK 5 200 000 i lån.

Bokföringsnämndens beslut om ändrade redovisningsregler från och med 2014 har påverkat Brf Chalmersgatans resultat. Regelförändringen innebär att föreningen behöver skriva av fastigheterna i snabbare takt än vad som tidigare gjorts. Detta medför ökade årliga avskrivningskostnader, vilket är en bokföringsteknisk kostnad som inte påverkar föreningens likviditet. Från och med 2014 skriver vi av våra fastigheter på 100 år istället för, som tidigare, 400 år vilket var i enlighet med den ekonomiska planen som beslutades när Bostadsrättsföreningen bildades.

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan

Org.nr. 716444-4593

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång 72

Antal avgående medlemmar under året 9

Antal tillkommande medlemmar under året 12

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 75

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 50 st. Av föreningens medlemslägenheter har 9 st överlåtit under året.

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

För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 133 883	4 211 799	4 131 561	3 828 103
Resultat efter finansiella poster	158 443	331 681	383 833	123 898
Soliditet (%)	56	59	64	60
Årsavgift bostadsrättsyta (kr/kvm)	695	679	640	582
Vatten (kr/kvm)	25	30	15	21
El (kr/kvm)	17	17	12	16
Fjärrvärme (kr/kvm)	99	109	71	103
Lån (kr/kvm)	7 562	6 594	5 978	5 978

Definitioner av nyckeltal, se not 12

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Kapital- tillskott	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	45 346 302	3 257 336	1 289 354	1 627 125	-160 218
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			275 247		-275 247
Årets resultat					158 443
Belopp vid årets utgång	45 346 302	3 257 336	1 564 601	1 627 125	-277 022

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan

Org.nr. 716444-4593

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-435 465
Årets resultat	158 443
	<hr/>
	-277 022

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	407 535
Balanseras i ny räkning	-684 557
	<hr/>
	-277 022

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan

Org.nr. 716444-4593

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 133 883	4 211 799
Övriga rörelseintäkter		198 709	0
Summa rörelseintäkter		<u>4 332 592</u>	<u>4 211 799</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 366 456	-1 456 514
Underhållskostnader		-664 609	-461 694
Övriga externa kostnader		-182 566	-224 503
Personalkostnader	4	-101 961	-76 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-714 511	-636 458
Summa rörelsekostnader		<u>-3 030 103</u>	<u>-2 856 050</u>
Rörelseresultat		1 302 489	1 355 749
Finansiella poster			
Ränteintäkter		307	210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 144 353	-1 024 278
Summa finansiella poster		<u>-1 144 046</u>	<u>-1 024 068</u>
Resultat efter finansiella poster		158 443	331 681
Resultat före skatt		158 443	331 681
Årets resultat		<u>158 443</u>	<u>331 681</u>

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan

Org.nr. 716444-4593

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	89 977 930	78 979 285
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 250	15 375
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	7 104 695
Summa materiella anläggningstillgångar		89 988 180	86 099 355
Summa anläggningstillgångar		89 988 180	86 099 355
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		184 356	2 625
Övriga fordringar	8	1 282 270	1 127 818
Summa kortfristiga fordringar		1 466 626	1 130 443
Kassa och bank			
Kassa och bank		394 216	17 702
Summa kassa och bank		394 216	17 702
Summa omsättningstillgångar		1 860 842	1 148 145
SUMMA TILLGÅNGAR		91 849 022	87 247 500

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan
Org.nr. 716444-4593

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 346 302	45 346 302
Upplåtelseavgift		3 257 336	3 257 336
Kapitaltillskott		1 627 125	1 627 125
Fond för yttre underhåll		1 564 601	1 289 354
Summa bundet eget kapital		51 795 364	51 520 117
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-435 465	-491 899
Årets resultat		158 443	331 681
Summa fritt eget kapital		-277 022	-160 218
Summa eget kapital		51 518 342	51 359 899
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9,10	38 813 750	34 270 000
Summa långfristiga skulder		38 813 750	34 270 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9,10	485 000	0
Leverantörsskulder		78 426	167 549
Skatteskulder		372 001	336 440
Övriga skulder		29 847	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		551 656	1 113 612
Summa kortfristiga skulder		1 516 930	1 617 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 849 022	87 247 500

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan

Org.nr. 716444-4593

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnader samt inventarier skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	2 872 316	2 802 764
Hysesintäkter bostäder	60 612	60 270
Hysesintäkter lokaler	1 180 904	1 228 120
Övriga intäkter	20 051	120 645
	<hr/> 4 133 883	<hr/> 4 211 799

Not 3 Driftskostnader	2016	2015
Fjärrvärme	514 237	567 164
El	86 812	86 683
VA	130 340	156 250
Fastighetsskötsel	58 215	63 638
Städning	84 026	98 375
Sophämtning	116 643	160 557
Gaturenhallning	17 834	19 044
Bredband, TV, Telefoni	33 727	32 591
Serviceavtal - Hissar	7 564	7 442
Fastighetsförsäkring	116 166	70 252
Fastighetsskatt	203 118	168 883
Övriga kostnader	-2 226	25 635
	<hr/> 1 366 456	<hr/> 1 456 514

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan

Org.nr. 716444-4593

NOTER

Not 4 Personal 2016 2015

Föreningen har liksom föregående år inte haft några anställda.

Styrelsen:

Löner och ersättningar	80 600	58 500
Sociala kostnader	21 361	18 381
Summa	<u>101 961</u>	<u>76 881</u>

Not 5 Byggnader och mark 2016-12-31 2015-12-31

Ingående anskaffningsvärden	81 736 840	79 978 172
Inköp	4 603 337	1 758 668
Omklassificeringar	7 104 695	0
Utgående anskaffningsvärden	93 444 872	81 736 840
Ingående avskrivningar	-2 757 556	-2 126 222
Årets avskrivningar	-709 386	-631 333
Utgående avskrivningar	<u>-3 466 942</u>	<u>-2 757 556</u>
Redovisat värde	89 977 930	78 979 285

Taxeringsvärden

Mark	77 741 000	42 695 000
Byggnader	<u>58 104 000</u>	<u>49 054 000</u>
	135 845 000	91 749 000

Av bokfört värde utgör mark 18 603 608 kr (18 603 608 kr)

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer 2016-12-31 2015-12-31

Ingående anskaffningsvärden	<u>67 947</u>	<u>67 947</u>
Utgående anskaffningsvärden	67 947	67 947
Ingående avskrivningar	-52 572	-47 447
Årets avskrivningar	-5 125	-5 125
Utgående avskrivningar	<u>-57 697</u>	<u>-52 572</u>
Redovisat värde	10 250	15 375

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan

Org.nr. 716444-4593

NOTER

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 104 695	0
Inköp	0	7 104 695
Omklassificeringar	-7 104 695	0
Utgående anskaffningsvärden	0	7 104 695
Redovisat värde	0	7 104 695

Not 8 Övriga fordringar

	2016	2015
Förvaltningskonto	1 205 316	1 021 904
Övriga fordringar	76 954	105 914
	1 282 270	1 127 818

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea	0,516%	2017-06-16	13 900 000	200 000
Nordea	0,438%	2018-02-15	11 465 000	140 000
Nordea	0,438%	2018-02-15	10 773 750	145 000
Nordea	0,940%	2019-06-17	3 160 000	0
			39 298 750	485 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				38 813 750
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				36 873 750

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	43 824 800	43 824 800

Bostadsrättsföreningen Chalmersgatan

Org.nr. 716444-4593

NOTER

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 12 Definition av nyckeltal

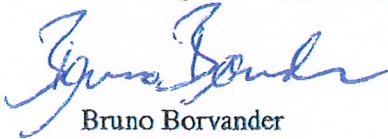
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltal

Nyckeltalen är beräknade på totalyta 5 197 kvm varav bostadsrättsyta 4 111 kvm

Göteborg 2017-05-31



Bruno Borvander

Styrelseledamot



Fredrik Aaben

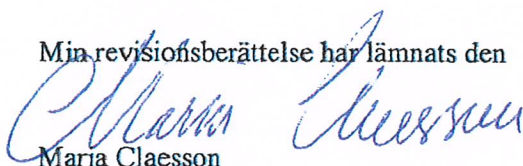
Styrelseledamot



Eric Winter

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/6 2017



Maria Claesson

Auktoriserad revisor