



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Studio 57

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 2018 och 2047.
- 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 2007-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningar:

Eriksbergs Samfällighetsförening, GA2,
Aktivitet: förvaltning av kajer och Bratteråsparken.
Andel: 0,88 %

Eriksbergs Samfällighetsförening, GA10,
Aktivitet: hantering av sopor.
Andel: 0,88 %.

GA25,
Aktivitet: förvaltning av Studio 57s och 58s gemensamma hisshus
Andel: 65 %.

Centrala Eriksbergs Samfällighetsförening
Aktivitet: skötsel av del av Östra Eriksbergsgatan.
Andel: 8,7 %.

Styrelsen

Ulf Lars Adam Hagdahl	Ordförande
Per-Åke Kenneth Andersson	Ledamot
Christina Birgitta Arnoldsson	Ledamot
Madelen Anna Bark	Ledamot
Johan Ingemar Wallermark	Ledamot
Lars-Olof Rikås	Suppleant
Radana Stanar	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Valberedning

Petra Rikås
Carina Öberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 29:5	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.

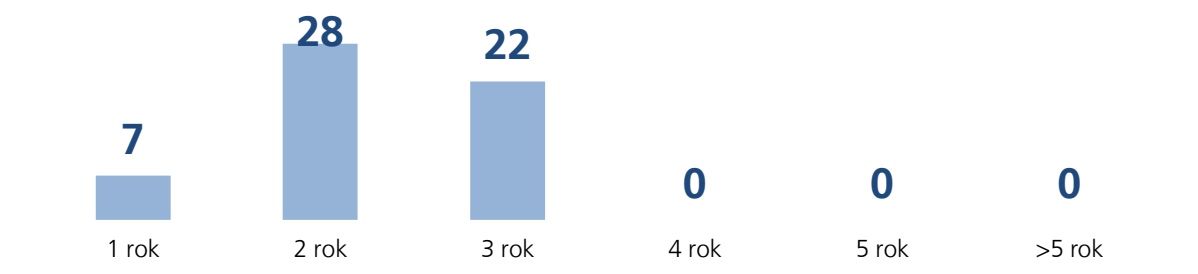
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 554 m², varav 3 554 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

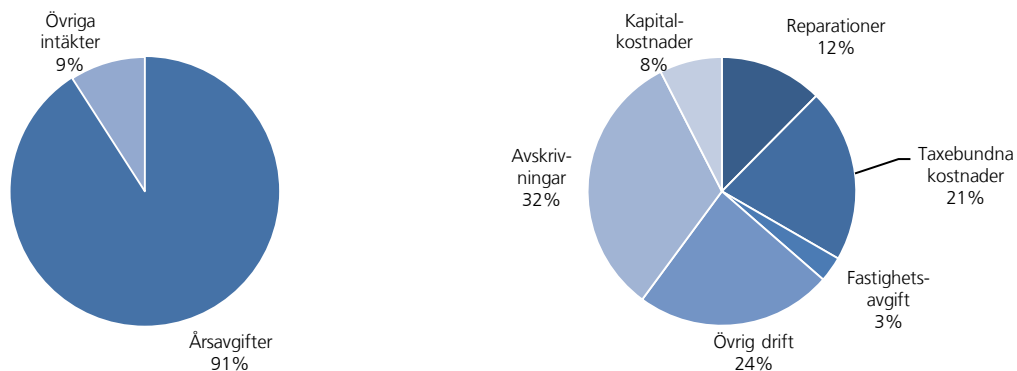
Avtal	Leverantör
Lokalvård och fastighetsskötsel	Esplanad
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	GodEl, Göteborgs Energi
Hissar Kone, 2 st, service	ThyssenKrupp
Hissar Schindler, 3 st, service	ThyssenKrupp
Försäkring	Dina Försäkringar
IT tjänster	Telenor
Kabel-TV	Telenor

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	827 728	667 567
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 257 990	2 154 917
Finansiella intäkter	52	49
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 729
Ökning av kortfristiga skulder	79 401	23 709
	2 337 443	2 192 404
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 530 664	1 561 760
Finansiella kostnader	190 958	323 384
Ökning av kortfristiga fordringar	114 552	0
Minskning av långfristiga skulder	602 504	147 100
	2 438 678	2 032 244
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	726 493	827 728
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-101 235	160 160

*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

Styrelsen har kontaktat en advokat som driver frågorna om hisshusets fasad och föreningens avloppsledningar vidare.

Betongen på bottenplan har rengjorts. Ramper och handledare kommer att rengöras 2020.

Vi hade planerat att byta mattor i trapphusen, men företaget som skulle göra arbetet ändrade sina krav strax innan arbetet skulle börja. Styrelsen valde då att inte genomföra mattbytet. Vi letar ett nytt företag som förhoppningsvis kan genomföra arbetet 2020.

Gårdsgruppen/odlingsgruppen har fortsatt med utsmyckning av våra gårdar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	578	578	578	578
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 223	5 397	5 439	5 480
Elkostnad/m ² totalyta	16	20	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	99	104	97	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	44	29	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	91	98	99
Soliditet (%)	80	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-286	-552	-314	-421
Nettoomsättning (tkr)	2 122	2 123	2 123	2 123

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 554 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	76 012 502	0	0	76 012 502
Fond för yttre underhåll	2 000 850	279 000	-211 131	1 932 981
S:a bundet eget kapital	78 013 352	279 000	-211 131	77 945 483
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 858 203	-279 000	-342 828	-2 236 376
Årets resultat	-287 361	-287 361	553 959	-553 959
S:a ansamlad förlust	-3 145 564	-566 361	211 131	-2 790 334
S:a eget kapital	74 867 788	-287 361	0	75 155 149

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-287 361
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 579 203
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-279 000
summa balanserat resultat	-3 145 564

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 145 564
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 122 383	2 123 147
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 607	31 770
Summa rörelseintäkter		2 257 990	2 154 917
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 286 029	-1 318 437
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 848	-182 980
Personalkostnader	Not 6	-66 331	-58 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-823 781	-823 781
Summa rörelsekostnader		-2 352 990	-2 384 075
RÖRELSERESULTAT		-95 000	-229 158
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 958	-323 384
Summa finansiella poster		-190 906	-323 335
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-285 906	-552 493
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 455	-1 466
		-1 455	-1 466
ÅRETS RESULTAT		-287 361	-553 959

Balansräkning

	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	91 449 814	92 273 595
Summa materiella anläggningstillgångar	91 449 814	92 273 595
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	91 449 814	92 273 595
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6	11 506
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	716 614	816 208
Summa kortfristiga fordringar	716 620	827 714
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 10		
Kortfristiga placeringar	1 725 000	1 600 000
	1 725 000	1 600 000
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	52 984	53 572
Summa kassa och bank	52 984	53 572
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 494 604	2 481 287
SUMMA TILLGÅNGAR	93 944 418	94 754 882

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 012 502	76 012 502
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 000 850	1 932 981
Summa bundet eget kapital		78 013 352	77 945 483
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 858 203	-2 236 376
Årets resultat		-287 361	-553 959
Summa fritt eget kapital		-3 145 564	-2 790 334
SUMMA EGET KAPITAL		74 867 788	75 155 149
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 483 125	19 017 914
Summa långfristiga skulder		9 483 125	19 017 914
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 079 385	147 100
Leverantörsskulder		156 275	126 006
Skatteskulder		119 486	78 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	238 359	230 549
Summa kortfristiga skulder		9 593 505	581 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 944 418	94 754 882

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.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 052 738	2 053 477
Kabel-TV intäkter	69 741	69 768
Öresutjämning	-95	-98
	2 122 383	2 123 147

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	43 838	31 770
Försäkringsersättning	70 562	0
Övriga intäkter	21 207	0
	135 607	31 770

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	121 513	121 513
	Fastighetsskötsel beställning	10 051	12 049
	Hissbesiktning	7 480	7 199
	Gemensamma utrymmen	713	8 767
	Sophantering	8 819	3 690
	Gård	2 409	10 227
	Serviceavtal	10 842	5 421
	Förbrukningsmateriel	1 500	7 347
		163 325	176 212
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	868
	Sophantering/återvinning	3 253	10 290
	Entré/trapphus	0	1 595
	Lås	2 041	378
	VVS	22 114	6 881
	Ventilation	0	10 519
	Elinstallationer	37 800	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 204
	Hiss	207 984	41 074
	Fasad	6 965	0
	Fönster	20 915	0
	Vattenskada	13 796	0
		314 868	72 809
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	101 875
	VVS	0	51 156
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	58 100
		0	211 131
	Taxebundna kostnader		
	El	56 227	70 785
	Värme	352 119	368 431
	Vatten	75 330	155 487
	Sophämtning/renhållning	47 867	49 951
		531 543	644 654
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 199	27 791
	Samfällighetsavgift	12 845	9 427
	Bredband	146 760	138 337
		197 804	175 555
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 489	38 076
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 286 029	1 318 437

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	5 515	5 678
	Juridiska åtgärder	15 625	11 703
	Inkassering avgift/hyra	1 700	6 050
	Hysesförluster	5 803	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 000	21 625
	Föreningskostnader	7 912	388
	Styrelseomkostnader	454	0
	Fritids- och trivselkostnader	14 940	5 449
	Förvaltningsarvode	82 840	122 802
	Administration	4 664	3 376
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 020	5 910
		176 848	182 980
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 500	44 800
	Sociala kostnader	15 831	14 076
		66 331	58 876
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	823 781	823 781
		823 781	823 781

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	96 812 500	96 812 500	
	Utgående anskaffningsvärde	96 812 500	96 812 500	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-4 538 905	-3 715 124	
	Årets avskrivningar enligt plan	-823 781	-823 781	
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 362 686	-4 538 905	
	Planenligt restvärde vid årets slut	91 449 814	92 273 595	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 657 650	1 657 650	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	60 000 000	
	Taxeringsvärde mark	51 000 000	33 000 000	
		116 000 000	93 000 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	116 000 000	93 000 000	
		116 000 000	93 000 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	42 973	42 053	
	Klientmedel hos SBC	673 509	774 155	
	Fordringar	132	0	
		716 614	816 208	
Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	Nominellt värde	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken fonder	0	1 909 625	1 600 000
		1 725 000	1 909 625	1 600 000
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	1 932 981	1 702 731	
	Reservering enligt stadgar	279 000	279 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-211 131	-48 750	
	Vid årets slut	2 000 850	1 932 981	

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,010 %	4 745 813	4 795 817	2020-10-30
Handelsbanken	0,970 %	0	5 000 000	Löst
Handelsbanken	1,070 %	5 035 625	5 088 125	2021-10-30
Handelsbanken	0,990 %	4 281 072	4 281 072	2020-12-01
Handelsbanken	0,780 %	4 500 000	0	2024-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		18 562 510	19 165 014	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 079 385	-147 100	
		9 483 125	19 017 914	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 049 990 kr.

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

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	47 400	44 300
Sociala avgifter	14 893	13 950
Ränta	14 443	15 609
Avgifter och hyror	161 623	156 690
	238 359	230 549

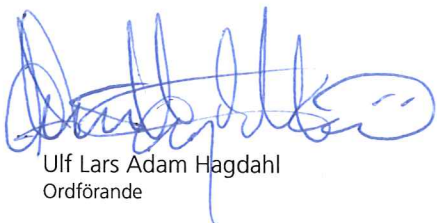
Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 3 / 3 2020



Ulf Lars Adam Hagdahl
Ordförande



Per-Åke Kenneth Andersson
Ledamot



Christina Birgitta Arnoldsson
Ledamot

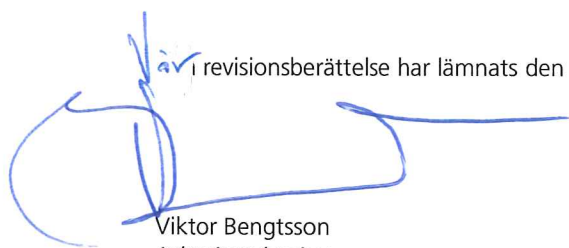


Madelen Anna Bark
Ledamot



Johan Ingemar Wallermark
Ledamot

är i revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2020



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterHouseCoopers AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Studio 57, org.nr 769616-7951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Studio 57 för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Studio 57 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 30 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
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