

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Studio 57

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

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 2007-06-11 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 29:5	2007	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

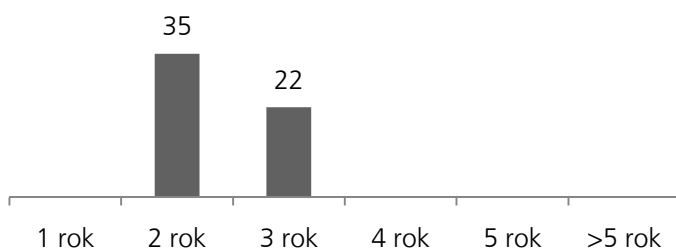
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3551 kvadratmeter, varav 3551 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Styrelsens långsiktiga mål (2015) och ambitioner är att driva verksamheten så att månadsavgifterna inte behöver höjas när halv fastighetsskatt skall börja betalas år 2014. Det målet kan bli svårt att uppnå. Skälen till detta är främst två. Det första och viktigaste är ränteutvecklingen. Riksbankens och affärsbankernas hypotes inger vissa farhågor. I slutet av 2011 skall ett av föreningens bundna lån (5 250000kr) omsättas. Det andra skälet är ökade kostnader för värme på grund av den långa och kalla vintern.

Fr o m 2010-07-01 övertog Sveriges BostadsRättsCentrum AB (SBC) även ansvaret för föreningens lägenhetsförteckning inom ramen för redan beslutat arvode. Detta innebär en mindre belastning på styrelsen men samtidigt inga intäkter vid försäljning av bostadsrätter.

Styrelsen som väljs vid föreningsstämman 2011 måste före 2011-06-30 fatta beslut om skriftlig uppsägning eller förlängning av nuvarande avtal med SBC.

Övrig förvaltning

Styrelsen har under året tecknat avtal med en ny leverantör av fastighetsservice, Esplanad HB. Härigenom har föreningens kostnader kunnat minskas från ca 240 kkr till 130 kkr. Vidare har styrelsen beslutat att på prov en vinter överlåta åt föreningens medlemmar att sköta snöröjningen vintern 2009/2010. Om detta inte faller väl ut måste styrelsen överväga att teckna avtal om snöröjning. Frågan kommer att behandlas vid årets stämma i mars.

Sedan inflyttningen i vår förenings lägenheter påbörjades i slutet av 2008 har föreningen årligen betalat till Eriksbergs Samfällighetsförening ca 15 kkr kr per år för den gemensamma driften och underhållet av samfällighetens sopsuganläggning.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 57 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 12 överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Stig Herrmann	Ordförande	
Lennart Karlsson	Vice ordförande	
Malin Höckerfors	Sekreterare	
Jörgen Gustavsson	Ledamot	
Christina Keulemans	Ledamot	
Lisa Rydenfält	Ledamot	Avgått pga flytt

Styrelsen har under året genomfört fem sammanträden och ett arbetsinternat under en dag (en lördag). Den sammanlagda kostnaden för styrelsen har uppgått till 15 kkr som beslutades av 2009 års stämma. Av planerad verksamhet har styrelsen ännu inte löst frågan om cykelförvaring och en egen hemsida.

Revisor

Per-Åke Andersson, internrevisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-03-23.

Övrig information

Besiktning/Garantibesiktning

I decembermånad genomfördes garantibesiktning av främst föreningens lägenheter. Resultatet av denna besiktning har delgivits alla boende i föreningens lägenheter genom de protokoll som upprättades. Totalentreprenören Tornstaden AB kommer under februari-mars 2011 att åtgärda de fel som besiktningsmannen (-männen) fastställde som garantifel. Efter besiktningen finns det anledning att tydliggöra att Du som bostadsrättshavare äger en andel i föreningen som motsvaras av lägenhetens storlek. Detta betyder att du inte äger din lägenhet utan du har nyttjanderätt till lägenheten.

Några få bostadsrättshavare valde att anmäla fel i lägenheten men medgav varken tillträde med huvudnyckel eller att själv närvara. Innebörden av detta är att bostadsrättshavaren själv får ansvara för de fel som anmäls. Som bostadsrättshavare är du enligt Bostadsrättslagen skyldig att hålla lägenheten tillgänglig för det som är föreningens ansvar som i det här fallet avser garantibesiktningen.

Vid besiktningen upptäcktes också att några bostadsrättshavare hade bytt lås. Detta är under inga omständigheter tillåtet av bl a säkerhetsskäl. I vår kommer därför styrelsen att kontrollera tillgängligheten till alla lägenheter med huvudnyckel. De som bytt kommer att uppmanas byta lås på egen bekostnad.

Bland de anmärkningar som i övrigt har antecknats vid garantibesiktningen är

- de svarta plattorna, på husfasaden (hisshusen)
- vattenläckor i entréhuset
- gummimattor som släppt från golvet

Garantibesiktning av yttertak mm kommer att ske 2011-03-31.

Lägenhetsnumrering

Samliga föreningens lägenheter är uppmärkta på ytterdörrarna i enlighet med Skatteverkets anvisningar.

Föreningens ekonomi

Ägarförhållanden

Vid en förrättning vid Lantmäterimyndigheten i Göteborg våren 2010 beslutades om Brf Studio 57 fastighetsbildning dvs gränsdragningen i alla avseenden gentemot angränsande fastigheter.

Sedan fastighetsbildningen blivit klar har föreningen påbörjat ett arbete som syftar till att föreningen inte längre skall vara ansluten till Eriksbergs Samfällighetsförenings gemensamma sopsug. Skälet till detta är främst att föreningen inte är ansluten utan har en egen sopanläggning.

Detta arbete skall drivas när sista etappen byggs i anslutning till föreningens fastighet.

Av de femtiosju lägenheterna är fortfarande åtta st (tre rum och kök) fortfarande osålda.

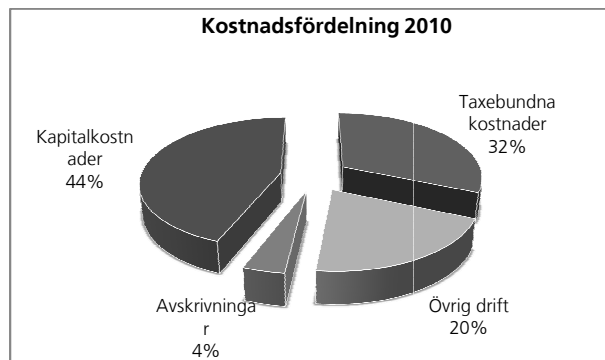
Som en konsekvens av föregående års resultat och i enlighet med fjolåret föreningsstämmas beslut har under året föreningens lån amorterats med 200 kkr. Föreningens totala lånesumma var 20 800kkr vid utgången av år 2010 vilket motsvarar en belåningsgrad på 21,5%.

Föreningens lån i Handelsbanken:

- Lån 1: 5050 kkr. Rörligt
- Lån 2: 5250 kkr. Bundet, 5,41 % (skall omsättas nov 2011)
- Lån 3: 10500 kkr. Bundet 5,43 % (skall omsättas nov 2013)

Under året har inga avgiftshöjningar genomförts. För 2011 kommer avgiften att höjas med 3 kr per månad fr o m juni 2011 för att betala de upphovsrättskostnaderna för tvprogram som fastställts.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	649 kr
Övriga intäkter	20 kr

Kostnader per kvadratmeter

Taxebundna kostnader	188 kr
Övrig drift	122 kr
Avskrivningar	24 kr
Kapitalkostnader	264 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3551 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	649	649	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 858	5 914	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	27	28	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta	122	100	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	20	0	0

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	237 826
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	40 445
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-208 800
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	69 471

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **69 471**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 304 740	2 305 240
Övriga rörelseintäkter		70 250	126 008
		2 374 990	2 431 248
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-216 460	-224 045
Reparationer		-13 922	-19 896
Periodiskt underhåll		0	-47 348
Taxebundna kostnader		-669 324	-580 579
Övriga driftskostnader		-94 747	-115 798
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-108 400	-79 170
Personalkostnader		-13 025	-4 950
Avskrivningar		-84 000	-84 000
		-1 199 877	-1 155 786
RÖRELSERESULTAT		1 175 113	1 275 462
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		290	862
Räntekostnader		-937 577	-971 033
		-937 287	-970 171
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		237 826	305 291
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-226
		0	-226
ÅRETS RESULTAT		237 826	305 065

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	96 644 500	96 728 500
	96 644 500	96 728 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	96 644 500	96 728 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	350	0
Övriga fordringar	2 018	18
Förutbetalda kostnader Not 4	37 714	56 410
	40 082	56 428
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	455 517	900 497
SBC klientmedel i SHB	598 046	0
	1 053 563	900 497
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 093 645	956 925
SUMMA TILLGÅNGAR	97 738 145	97 685 425

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		76 012 502	76 012 502
Fond för yttre underhåll	Not 6	408 800	0
		76 421 302	76 012 502
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-168 355	0
Ansamlad förlust		0	-64 200
Årets resultat		237 826	304 645
		69 471	240 445
SUMMA EGET KAPITAL		76 490 773	76 252 947
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	20 800 000	21 000 000
		20 800 000	21 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		60 951	213 329
Skatteskulder		226	75 882
Upplupna kostnader	Not 8	204 412	123 958
Förutbetalda avgifter och hyror		181 783	19 309
		447 372	432 478
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		97 738 145	97 685 425
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	21 000 000	21 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	>0,01%	>0,01%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 304 740	2 305 240
	2 304 740	2 305 240

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	192 232	214 599
Fastighetsskötsel enl beställn	3 258	0
Snöröjning/sandning	686	0
Hissbesiktning	5 700	0
Gård	0	3 086
Serviceavtal	11 966	0
Förbrukningsmateriel	2 618	2 773
Teleport/hissanläggning	0	2 532
Brandskydd	0	1 055
	216 460	224 045

Reparationer		
Sophantering/återvinning	6 653	0
Lås	2 653	0
Hiss	2 863	19 896
Mark/gård/utemiljö	1 753	0
	13 922	19 896

Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	47 348
	0	47 348

Taxebundna kostnader		
El	96 240	99 263
Värme	433 995	355 455
Vatten	81 485	69 688
Sophämtning/renhållning	57 604	56 173
	669 324	580 579

Övriga driftskostnader

Försäkring	19 800	24 023
Samfällighetsavgift	7 231	13 115
Kabel-TV	67 716	78 660
	94 747	115 798

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	2 725	0
Revisionsarvode extern revisor	0	22 500
Föreningskostnader	2 479	0
Styrelseomkostnader	5 485	0
Förvaltningsarvode	79 160	45 000
Förvaltningsarvoden övriga	7 800	0
Administration	4 820	1 063
Korttidsinventarier	2 988	6 079
Övriga driftskostnader	2 943	4 529
	108 400	79 170

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	10 000	4 950
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	25	0
Sociala kostnader	3 000	0
	13 025	4 950

Avskrivningar

Byggnad	84 000	84 000
	84 000	84 000

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 199 877 **1 155 786**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	96 812 500	0
Nyanskaffningar	0	96 812 500
Utgående anskaffningsvärde	96 812 500	96 812 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-84 000	0
Årets avskrivningar enligt plan	-84 000	-84 000
Utgående avskrivning enligt plan	-168 000	-84 000

Planenligt restvärde vid årets slut

96 644 500 **96 728 500**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 1 657 650 1 657 650

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark	17 600 000	15 800 000
	69 600 000	68 800 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	69 600 000	68 800 000
	69 600 000	68 800 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Försäkring	20 095	19 800
Kabeltv	17 619	16 929
Förvaltningsarvode	0	16 406
Övriga förutbetalda kostnader	0	3 275
	37 714	56 410

Not 5

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 enligt not nedan	408 800	208 800	200 000	0
Summa bundet eget kapital	76 421 302	208 800	200 000	76 012 502
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	-168 355	-208 800	40 445	0
Ansamlad förlust	0	0	64 200	-64 200
Årets resultat	237 826	237 826	-304 645	304 645
Summa fritt eget kapital	69 471	29 026	-200 000	240 445
Summa eget kapital	76 490 773	237 826	0	76 252 947

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	208 800	0
Reservering enligt stämmobeslut	200 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	408 800	0

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	2,550 %	5 050 000	5 250 000	2011-02-25
Stadshypotek	5,410 %	5 250 000	5 250 000	2011-10-30
Stadshypotek	5,430 %	10 500 000	10 500 000	2013-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		20 800 000	21 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		20 800 000	21 000 000	

Not 8	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	10 912	6 285
Värme	73 171	59 879
Vatten	6 500	0
Sophämtning	4 500	0
Revision	15 000	15 000
Arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	3 000	0
Räntekostnader	81 329	10 426
Förvaltningsarvode	0	25 038
Övriga upplupna kostnader	0	7 330
	204 412	123 958

VÄSTRA FRÖLUNDA den / 2011

Stig Herrmann
Ordförande

Malin Höckerfors
Sekreterare

Jörgen Gustavsson
Ledamot

Christina Keulemans
Ledamot

Lennart Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Per-Åke Andersson
internrevisor