

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Studio 57

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### 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 2011-11-22 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 29:5	2007	Göteborg

Fastigheten är försäkrad via Dina Försäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.

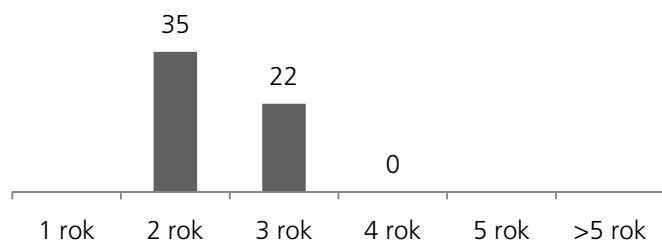
Fastighetens värdeår är 2008.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lokalvård och fastighetsskötsel	Esplanad
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	DinEL
Hissar Kone, 2 st, service	Kone
Hissar Schindler, 3 st, service	Vinga Hiss
Försäkring	Dina Försäkringar
IT tjänster	Gothnet och ITUX
Kabel-TV	Canal Digital

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 57 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 28 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christina Keulemans	Ordförande	Avgått 2011-09-29 pga flytt.
Hans Jonas Lagerberg	Ordförande	
Senad Klempic	Kassör	Tillträdde 2011-09-29.
Maria Arnesson	Kassör	Avgått 2011-09-29 pga flytt.
Ulf Lars Adam Hagdahl	Fastighetsansvarig	Tillträdde 2011-09-29.
Patrik Lennljung	Ledamot	Avgått 2011-09-29 pga flytt.
Alma Osmanovic	Ledamot	Tillträdde 2011-09-29.
Lennart Ove Mikael Karlsson	Ledamot	
Ingrid Margareta Bergner	Ledamot	
Björn Christer Jansson	Ledamot	Tillträdde 2011-09-29.
Gunvor Mariann Hansson	Suppleant	Tillträdde 2011-09-29.
Ove Tobias Bergstrand	Suppleant	
Per-Åke Kenneth Andersson	Revisor	

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lennart Ove Mikael Karlsson, Ingrid Margareta Bergner, Hans Jonas Lagerberg, Ove Tobias Bergstrand, Ulf Lars Adam Hagdahl, Björn Christer Jansson, Senad Klempic, Alma Osmanovic, Gunvor Mariann Hansson och Per-Åke Kenneth Andersson

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Malin Höckerfors  
Uma Sherman

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-03-23.

Extra föreningsstämma hölls 2011-09-29. Extra stämma med anledning att välja in nya styrelsemedlemmar då 3 st flyttat samt omröstning om tillägg i stadgar..

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Efter slutbesiktning har styrelsen genom återkommande diskussioner med byggherren, Aspelin Ramm, följt upp anmärkningar från slutbesiktning samt andra förekommande anmärkningar och problem för att se till att åtgärder vidtas för att komma fram till tillfredsställande lösningar.

En hemsida har upprättats med väsentlig information för föreningens medlemmar samt för mäklare.

Adress: [www.brfstudio57.se](http://www.brfstudio57.se)

Styrelsen har upprättat en gemensam epostadress, [brfstudio57@gmail.com](mailto:brfstudio57@gmail.com), för att enklare hantera frågor från medlemmar och andra intressenter.

Nya serviceavtal har tecknats för hissar enligt följande: Kone hissar (2 st), avtal med Kone. Schindler hissar (3 st), avtal med Vinga hiss.

Försäkring hos Länsförsäkringar har avslutats och ersatts med försäkring hos Dina försäkringar då föreningen fick samma villkor till lägre kostnad genom Dina försäkringar.

Stadgarna har uppdaterats.

Ett tillägg i stadgarna har röstats igenom på årsstämma samt extra stämma och blev därmed giltigt.

Detta tillägg förtydligar föreningens respektive bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenheterna.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Gula fasadskivor, vilka saknades tidigare men var med i byggspecen, har satts upp utanpå trappräcken i de två trappor som leder upp till föreningens gårdsplan. Åtgärdat av Aspelin Ramm.

Nya häckar planterades under april 2012. Anledningen är att de häckar som sattes när huset byggdes inte har planterats på ett korrekt sätt vilket gjorde att de knappt hade några blad och vissa växter hade vissnat. Kostnad enligt offert är ca 220 kkr. Som goodwill åtgärd står Aspelin Ramm för minst 75 kkr av kostnaden, förhandling pågår.

På grund av fukt i förrådsbyggnad på markplan har åtgärder vidtagits för att reducera vattenansamling intill förrådet samt att fläkt har installerats för att minska fuktigheten i byggnaden. Åtgärdat av byggherren Aspelin Ramm.

### **Övrig information**

Styrelsen har efter önskemål från årsstämma 2011 försökt förbättra information till medlemmar. Delvis genom att ett infoblad har upprättats, kallat StudioNytt, vilket även skickas via epost till medlemmar som anmält intresse för detta.

Dessutom sätts information upp på anslagstavla, efter behov, med mer angelägen information.

Styrelsen har fått hjälp av Aspelin Ramm att börja ta fram en underhållsplan för framtida underhåll av föreningens fastigheter. Den är fortfarande under utveckling men en första utgåva beräknas bli klar under första halvåret 2012.

Tidigare styrelsebeslut om att föreningens medlemmar själva ombesörjer snöröjning togs upp på årsstämman 2011 och ansågs av en majoritet vara ett bra alternativ för att hålla nere föreningens kostnader. Därför har styrelsen valt att föreningen själv fortsätter med snöröjning och inte köper den tjänsten.

Styrelsen har ännu inte löst frågan om cykelförvaring. Diskussion med Aspelin Ramm har lett till en idé om hur detta kan lösas och offert kommer tas in.

Brf Studio 57 har sedan föreningen bildades varit medlem i Eriksbergs Samfällighetsförening, vilken har hand om drift och underhåll av gemensam sopsugsanläggning i området. Då Brf Studio 57 inte är anslutna till sopsugen utan har egen sophantering har föreningen ansökt om utträde ur samfälligheten Eriksbergs Samfällighetsförening. Andelstal före utträde är i Ga:2 Kajen 0,88% och i Ga:10 Sopsug 0,727%.

Husnummer har satts upp vid huvudingången till Brf Studio 57 för att besökare m.fl. enklare ska hitta fram. Hemsida: [www.brfstudio57.se](http://www.brfstudio57.se)

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen har som mål att inte behöva höja månadsavgiften när halv fastighetsskatt ska börja betalas, 2014.

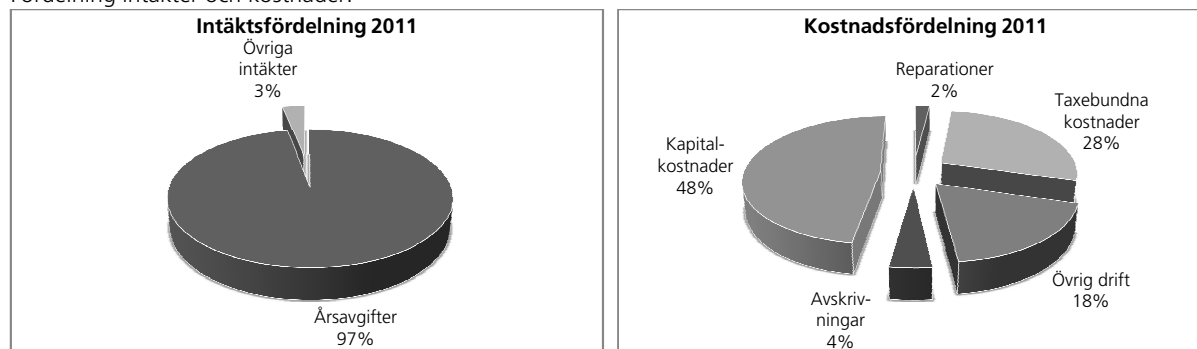
En viss osäkerhet är vilken ränta som fås då en stor lånepost ska omsättas i nov 2013, men där nuvarande ränta redan är relativt hög. Under 2011 har föreningens lån amorterats med 500 kkr.

Därmed uppgår föreningens totala skuld till 20300 kkr vid utgången av 2011. Två av föreningens lån har omsatts under 2011. För lån 1 beslutades bindningstid på 1 år istället för att ha rörlig ränta och för lån 2 beslutades en bindningstid på 4 år för att sprida ut förfalldatum för när föreningens lån ska omsättas.

Föreningens lån i Handelsbanken: Lån 1: 4550 kkr. Bundet, 3,18 % (skall omsättas dec 2012). Lån 2: 5250 kkr. Bundet, 3,55 % (skall omsättas nov 2015). Lån 3: 10500 kkr. Bundet, 5,43 % (skall omsättas nov 2013). Avgiften till föreningen höjdes fr.o.m. 2011-07-01 med 2 kr/mån per lägenhet, vilket motsvarar upphovsrättskostnader för tvprogram.

Föreningen har inga planer på att höja årsavgiften under 2012.

Fördelning intäkter och kostnader:



Yttypgifter enligt taxeringsbesked, 3551 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	643	649	649
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 717	5 858	5 914
Elkostnad/kvm totalyta	23	27	28
Värmekostnad/kvm totalyta	103	122	100
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	23	20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	279	264	273

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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	282 552
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	69 471
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-208 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>143 223</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **143 223**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 284 937	2 304 740
Övriga rörelseintäkter		69 085	70 250
		<b>2 354 022</b>	<b>2 374 990</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-166 456	-216 460
Reparationer		-38 953	-13 922
Taxebundna kostnader		-574 484	-669 324
Övriga driftskostnader		-103 332	-94 747
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-97 934	-108 400
Personalkostnader		-18 031	-13 025
Avskrivningar		-84 000	-84 000
		<b>-1 083 191</b>	<b>-1 199 877</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 270 831</b>	<b>1 175 113</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		723	290
Räntekostnader		-989 002	-937 577
		<b>-988 279</b>	<b>-937 287</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>282 552</b>	<b>237 826</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	
	96 560 500	96 644 500
	<b>96 560 500</b>	<b>96 644 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>96 560 500</b>	<b>96 644 500</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2	350
Övriga fordringar	358	2 018
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	34 975	37 714
	<b>35 335</b>	<b>40 082</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	62 557	455 517
SBC klientmedel i SHB	808 607	598 046
	<b>871 165</b>	<b>1 053 563</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>906 500</b>	<b>1 093 645</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>97 467 000</b>	<b>97 738 145</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		76 012 502	76 012 502
Fond för yttre underhåll	Not 6	617 600	408 800
		<b>76 630 102</b>	<b>76 421 302</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		-139 329	-168 355
Årets resultat		282 552	237 826
		<b>143 224</b>	<b>69 471</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>76 773 326</b>	<b>76 490 773</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	20 300 000	20 800 000
		<b>20 300 000</b>	<b>20 800 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		66 001	60 951
Skatteskulder		0	226
Upplupna kostnader	Not 8	160 823	204 412
Förutbetalda avgifter och hyror		166 850	181 783
		<b>393 674</b>	<b>447 372</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>97 467 000</b>	<b>97 738 145</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	21 000 000	21 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	>0,01%	>0,01%

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

Not 1	2011	2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 284 937	2 304 740
	<b>2 284 937</b>	<b>2 304 740</b>

Not 2	2011	2010
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	128 255	192 232
Fastighetsskötsel enl beställn	562	3 258
Snöröjning/sandning	0	686
Hissbesiktning	5 857	5 700
Serviceavtal	22 477	11 966
Förbrukningsmateriel	9 306	2 618
	<b>166 456</b>	<b>216 460</b>

<b>Reparationer</b>		
Sophantering/återvinning	16 353	6 653
Lås	4 600	2 653
VVS	1 500	0
Elinstallationer	2 081	0
Hiss	6 975	2 863
Mark/gård/utemiljö	2 002	1 753
Skador/klotter/skadegörelse	2 648	0
Vattenskada	2 794	0
	<b>38 953</b>	<b>13 922</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	81 712	96 240
Värme	365 483	433 995
Vatten	74 477	81 485
Sophämtning/renhållning	52 812	57 604
	<b>574 484</b>	<b>669 324</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	21 654	19 800
Samfällighetsavgift	11 997	7 231
Kabel-TV	69 681	67 716
	<b>103 332</b>	<b>94 747</b>



### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	2 728	2 725
Revisionsarvode extern revisor	5 200	0
Föreningskostnader	2 778	2 479
Styrelseomkostnader	0	5 485
Fritids och Trivselkostnader	2 550	0
Förvaltningsarvode	67 099	79 160
Förvaltningsarvoden övriga	1 188	7 800
Administration	5 381	4 820
Korttidsinventarier	5 490	2 988
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	0
Övriga driftskostnader	0	2 943
	<b>97 934</b>	<b>108 400</b>

### Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

### Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	13 600	10 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	25
Sociala kostnader	4 431	3 000
	<b>18 031</b>	<b>13 025</b>

### Avskrivningar

Byggnad	84 000	84 000
	<b>84 000</b>	<b>84 000</b>

### TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

**1 083 191**                      **1 199 877**

### Not 3

**2011-12-31**                      **2010-12-31**

### BYGGNADER OCH MARK

#### Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	96 812 500	96 812 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>96 812 500</b>	<b>96 812 500</b>

#### Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-168 000	-84 000
Årets avskrivningar enligt plan	-84 000	-84 000
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-252 000</b>	<b>-168 000</b>

#### Planenligt restvärde vid årets slut

**96 560 500**                      **96 644 500**

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

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark	17 600 000	17 600 000
	<b>69 600 000</b>	<b>69 600 000</b>

#### Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

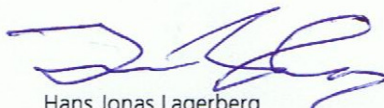
Bostäder	69 600 000	69 600 000
	<b>69 600 000</b>	<b>69 600 000</b>


<b>Not 4</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>				
Försäkring		17 155	20 095	
Kabeltv		17 820	17 619	
		<b>34 975</b>	<b>37 714</b>	
<b>Not 5</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	76 012 502	0	0	76 012 502
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	617 600	208 800	0	408 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>76 630 102</b>	<b>208 800</b>	<b>0</b>	<b>76 421 302</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	-139 329	-208 800	237 826	-168 355
Årets resultat	282 552	282 552	-237 826	237 826
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>143 224</b>	<b>73 752</b>	<b>0</b>	<b>69 471</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>76 773 326</b>	<b>282 552</b>	<b>0</b>	<b>76 490 773</b>
<b>Not 6</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>	
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>				
Vid årets början		408 800	0	
Reservering enligt stadgar		208 800	208 800	
Reservering enligt stämmobeslut		0	200 000	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
<b>Vid årets slut</b>		<b>617 600</b>	<b>408 800</b>	
<b>Not 7</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek	3,180 %	4 550 000	5 050 000	2012-12-01
Stadshypotek	3,550 %	5 250 000	5 250 000	2015-10-30
Stadshypotek	5,430 %	10 500 000	10 500 000	2013-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 300 000</b>	<b>20 800 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>20 300 000</b>	<b>20 800 000</b>	

Not 8 UPPLUPNA KOSTNADER	2011-12-31	2010-12-31
El	7 120	10 912
Värme	45 999	73 171
Vatten	6 329	6 500
Sophämtning	4 337	4 500
Extern revisor	10 200	15 000
Arvoden	9 000	10 000
Sociala avgifter	2 828	3 000
Ränta	75 010	81 329
	<b>160 823</b>	<b>204 412</b>

VÄSTRA FRÖLUNDA den 15 / 5 2012

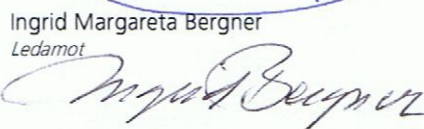
  
Christina Keulemans  
Ordförande

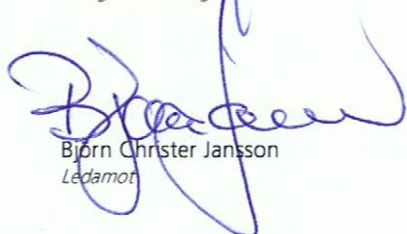
  
Hans Jonas Lagerberg  
Ordförande

  
Maria Arnesson  
Kassör


  
Senad Klempic  
Kassör

  
Ulf Lars Adam Hagdahl  
Fastighetsansvarig

  
Ingrid Margareta Bergner  
Ledamot

  
Björn Christer Jansson  
Ledamot

  
Lennart Ove Mikael Karlsson  
Ledamot

  
Patrik Lennljung  
Ledamot

  
Alma Osmanovic  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2012

  
Per-Åke Andersson  
interrevisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Studio 57 (organisationsnummer 769616-7951).

I egenskap av revisor har jag tagit del av räkenskaperna som lämnat upplysningar om ekonomin i bostadsrättsföreningen Studio 57. Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Granskningen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingarna, bokföringen eller förvaltningen i övrigt. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning, disponerar vinsten enligt förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2011.

Göteborg 17 maj 2012



---

Per-Åke Andersson  
Revisor