

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Studio 57

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs Samfällighet. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar .

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 29:5	2007	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.

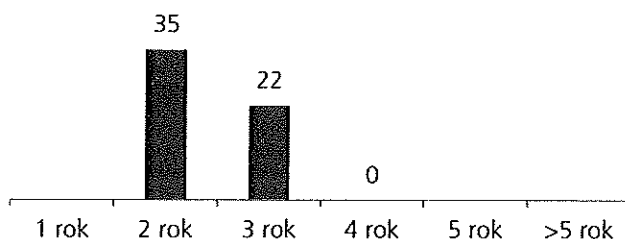
Fastighetens värdeår är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 551 m², varav 3 551 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status 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

Medlemslägenheter: 57 st.

Överlåtelse under året: 13 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Styrelsen

Björn Christer Jansson	Ledamot
Per-Åke Kenneth Andersson	Ledamot
Marie Susanne Steen	Ledamot
Gun Inger Bergdahl	Ledamot
Ingrid Margareta Bergner	Ledamot
Ulf Lars Adam Hagdahl	Ledamot

Ove Tobias Bergstrand	Suppleant
Hans Jonas Lagerberg	Suppleant
Carin Anna Sofia Brännberg	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carin Brännberg	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Valberedning

Mattias Abrahamsson
Inga Knutsdotter

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ett cykelförråd har byggts på plan 4 i parkeringshuset.

Föreningen har givetvis påverkats av Aspelin Ramms (AR) pågående byggnation av Studio 58. Styrelsen har haft många och långa diskussioner med AR och Tuve Bygg om olika störningar. En fråga som diskuterats lite extra är att det har regnat in i hisshuset. AR har lovat att åtgärda detta.

Föreningen har dragits inför Mark- och Miljödomstolen i Vänersborg av Eriksbergs Samfällighetsförening (Ga10) angående vårt sopsystem. GA10 menar att vårt sopsystem inte följer det avtal som ursprungligen skrevs mellan Ga10 och Aspelin Ramm när Studio 57 byggdes. Vi har anlitat Nordia Law för att sköta förhandlingar mellan oss, AR och Ga10. Vi tror att ett förlikningsavtal kommer att vara klart i maj månad 2014.

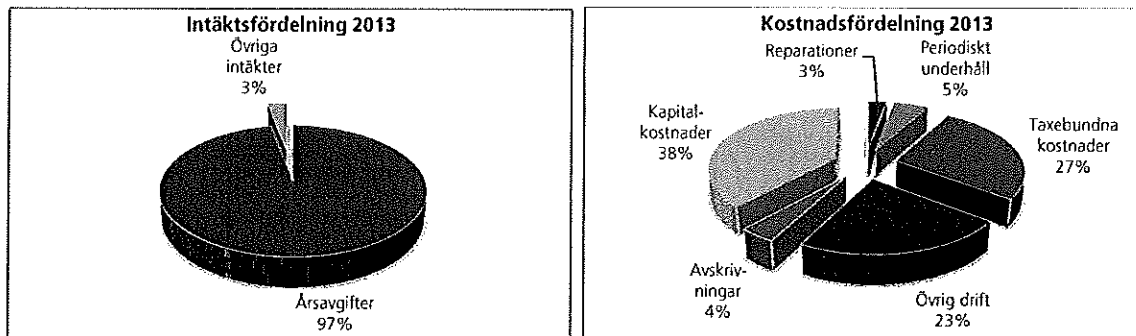
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2014-01-01 med 10 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 551 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	643	643	643	649
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 563	5 717	5 717	5 858
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	23	27
Värmekostnad/m ² totalyta	105	103	103	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	24	21	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	233	254	279	264

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	196 000
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	257 910
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 000
summa balanserat resultat	228 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	113 375
att i ny räkning överförs	342 285

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 281 644	2 281 668
Övriga rörelseintäkter		70 005	300 024
		2 351 649	2 581 691
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-223 855	-385 919
Reparationer		-59 886	-50 036
Periodiskt underhåll		-113 375	0
Taxebundna kostnader		-585 965	-568 240
Övriga driftskostnader		-113 012	-99 143
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-80 429	-114 709
Personalkostnader		-70 119	-57 266
Avskrivningar		-84 000	-84 000
		-1 330 640	-1 359 313
RÖRELSERESULTAT		1 021 009	1 222 379
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 357	1 413
Räntekostnader		-827 366	-900 305
		-825 009	-898 892
ÅRETS RESULTAT		196 000	323 487

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	96 392 500	96 476 500
	<u>96 392 500</u>	<u>96 476 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	96 392 500	96 476 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	6 368	6 368
Övriga fordringar	70	57
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	36 937	35 840
	<u>43 375</u>	<u>42 265</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	61 699	62 126
SBC klientmedel i SHB	963 127	1 305 158
	<u>1 024 826</u>	<u>1 367 285</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 068 201	1 409 550
SUMMA TILLGÅNGAR	97 460 701	97 886 050

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
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	1 051 400	826 400
		<u>77 063 902</u>	<u>76 838 902</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		32 911	-65 576
Årets resultat		196 000	323 487
		<u>228 910</u>	<u>257 911</u>
SUMMA EGET KAPITAL		77 292 812	77 096 813
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	19 709 455	20 300 000
		<u>19 709 455</u>	<u>20 300 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	45 045	0
Leverantörsskulder		105 402	112 757
Upplupna kostnader	Not 8	169 932	220 405
Förutbetalda avgifter och hyror		138 055	156 075
		<u>458 434</u>	<u>489 237</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		97 460 701	97 886 050
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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	>0,01	>0,01

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 281 644	2 281 668
	2 281 644	2 281 668

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	130 053	130 855
Fastighetsskötsel beställning	23 441	2 038
Fastighetsskötsel gård beställ	17 975	225 000
Hissbesiktning	10 350	6 032
Gemensamma utrymmen	2 530	0
Gård	3 347	2 742
Serviceavtal	29 573	18 081
Förbrukningsmateriel	6 587	1 171
	223 855	385 919

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	2 601
Hyseslägenheter	0	316
Sophantering/återvinning	12 106	6 251
Entré/trapphus	0	9 442
Lås	0	1 888
Ventilation	0	3 200
Elinstallationer	6 330	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 469	0
Hiss	19 374	24 838
Fasad	2 511	0
Garage/parkering	17 096	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 500
	59 886	50 036

Periodiskt underhåll

Byggnad	113 375	0
	113 375	0

Taxebundna kostnader

El	67 689	67 246
Värme	372 253	365 380
Vatten	96 564	83 728
Sophämtning/renhållning	49 459	51 886
	585 965	568 240

Övriga driftskostnader

Försäkring	19 627	18 782
Samfällighetsavgift	21 613	8 963
Kabel-TV	71 772	71 398
	113 012	99 143

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	2 860	4 673
Revisionsarvode extern revisor	-10 200	10 000
Föreningskostnader	3 756	4 460
Styrelseomkostnader	3 875	435
Förvaltningsarvode	68 874	68 101
Förvaltningsarvoden övriga	1 828	4 938
Administration	3 916	3 544
Korttidsinventarier	0	6 113
Konsultarvode	0	6 925
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	80 429	114 709

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	54 497	44 000
Sociala kostnader	15 622	13 266
	70 119	57 266

Avskrivningar		
Byggnad	84 000	84 000
	84 000	84 000
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 330 640	1 359 313
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	96 812 500	96 812 500
Utgående anskaffningsvärde	96 812 500	96 812 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-336 000	-252 000
Årets avskrivningar enligt plan	-84 000	-84 000
Utgående avskrivning enligt plan	-420 000	-336 000
Planenligt restvärde vid årets slut	96 392 500	96 476 500
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 657 650	1 657 650
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark	22 000 000	17 600 000
	75 000 000	69 600 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	75 000 000	69 600 000
	75 000 000	69 600 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	18 979	17 902
Kabel-TV	17 958	17 938
	36 937	35 840

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	1 051 400	225 000	0	826 400
Summa bundet eget kapital	77 063 902	225 000	0	76 838 902
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	32 911	-225 000	323 487	-65 576
Årets resultat	196 000	196 000	-323 487	323 487
Summa fritt eget kapital	228 910	-29 000	0	257 911
Summa eget kapital	77 292 812	196 000	0	77 096 813

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	826 400	617 600
Reservering enligt stadgar	225 000	208 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 051 400	826 400

Not 7


SKULDER TILL KREDITINSTITUT

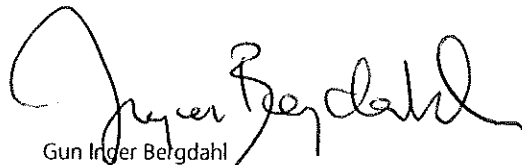
	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	2,100 %	4 504 500	4 550 000	2014-12-01
Stadshypotek	3,550 %	5 250 000	5 250 000	2015-10-30
Stadshypotek	0,000 %	0	10 500 000	avslutat
Stadshypotek	3,380 %	5 000 000	0	2018-10-30
Stadshypotek	2,230 %	5 000 000	0	2014-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		19 754 500	20 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 045	0	
		19 709 455	20 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 529 275 kr.

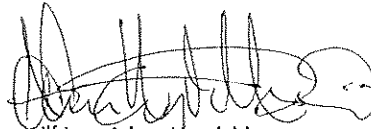
Not 8	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	6 461	7 189
Värme	47 045	63 677
Vatten	7 965	7 047
Sophämtning	4 695	4 209
Extern revisor	0	10 200
Arvoden	44 500	43 000
Sociala avgifter	13 982	13 511
Ränta	45 284	71 572
	<u>169 932</u>	<u>220 405</u>

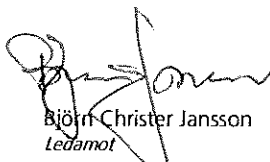
Västra Frölunda den 7/5 2014


Per-Åke Kenneth Andersson
Ledamot



Gun Inger Bergdahl
Ledamot


Ingrid Margareta Bergner
Ledamot


Ulf Lars Adam Hagdahl
Ledamot


Björn Christer Jansson
Ledamot


Marie Susanne Steen
Ledamot


JONAS LAGERBERG
SUPPLEANT
I STÄLLET FÖR
ROSANNA LANDI
LEDAMOT

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2014


Carin Brännberg
Intern revisor