

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Studio 57

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfälligheterna:

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

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

GA 25.
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

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

Ove Tobias Bergstrand	Suppleant
Hans Jonas Lagerberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Oscarsson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Valberedning

Mattias Abrahamsson
Inga Knutsdotter

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-14.

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.

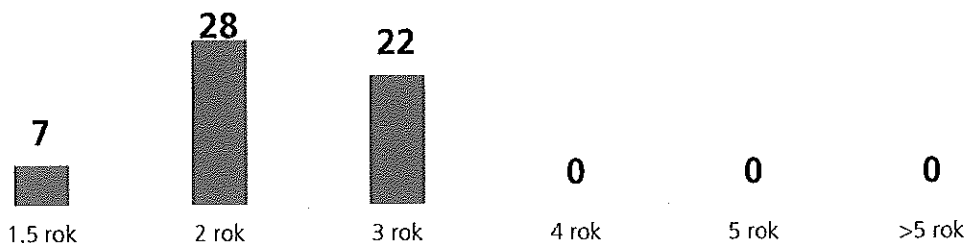
Fastighetens värdeår är 2008.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Byggnadens tekniska status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

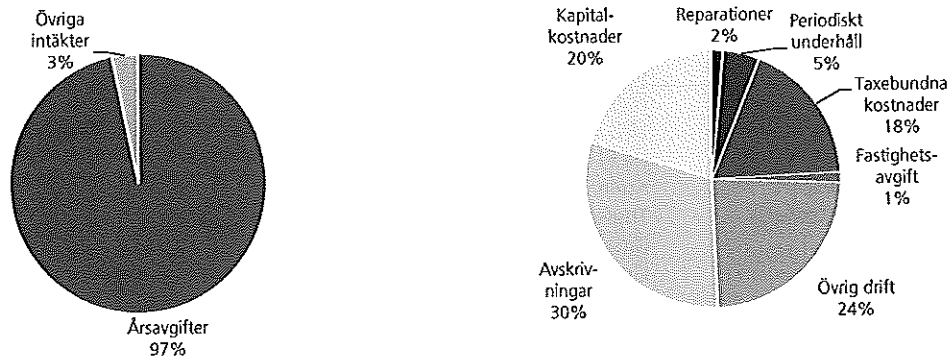
Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2014-01-01 med 10 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 024 826	1 367 285
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 123 148	2 351 649
Finansiella intäkter	1 581	2 357
	2 124 729	2 354 006
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 338 706	1 246 640
Finansiella kostnader	550 562	827 366
Ökning av korta fordringar	668 474	1 110
Minskning av föreningens lån	49 211	545 500
Minskning av korta skulder	3 831	75 848
	2 610 784	2 696 464
KASSA VID ÅRETS SLUT	538 771	1 024 826
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-486 055	-342 458

I kassan ingår föreningens klientmedel. Föreningen har under 2014 placerat 700 000 kr i räntefonder vilket ingår i ökningen av korta fordringar. Räntefonderna redovisas som kortfristiga placeringar i balansräkningen

Handwritten signatures and initials, including "MS" and "MO".

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 608 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen har anslutit sig till Eriksbergs gemensamma sophanteringssystem. Eriksbergs Samfällighetsförening (Ga10) drog 2013 föreningen inför Mark- och Miljödomstolen i Vänersborg med anledning av vårt sopsystem. GA10 menar att vårt sopsystem inte följer det avtal som ursprungligen skrevs mellan Ga10 och Aspelin Ramm när Studio 57 byggdes. Efter förlikning har kostnaderna för anslutningen delats upp på Ga10, Aspelin Ramm och vår förening. Vår andel blev 125,000 kronor. Under förhandlingarna anlätade vi advokatfirman Nordia Law till en kostnad av 147,149 kronor. Vi förhandlar nu med vårt försäkringsbolag om fördelning av dessa kostnader och enligt ett underhandsbesked så kommer Dina Försäkringar att stå för större delen av kostnaderna.

Föreningen har haft sin första gemensamma städdag. Uppslutningen var god, vi fick mycket gjort och vi avslutade med grillning.

Armaturen i alla trapphus har bytts ut till energisnåla LED lampor.

Föreningen anlitar nu Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som extern revisor.

Året har också präglats av återkommande diskussioner med vår byggherre AspelinRamm om bland annat rampen mellan föreningarna, avgift för cykelgaraget, renovering av hisshus och porttelefon.

Händelser efter året

Rampen mellan föreningarna kommer att byggas om snart. Kostnaden kommer att fördelas mellan Aspelin Ramm och vår förening. Vår andel kommer att bli 86,500 kronor.

Vi förhandlar om att byta internet och TV leverantör. Detta kan tidigast göras till hösten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 17 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 76
Förändring från föregående år: +1

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page, including a signature that appears to be "Ali MG" and some illegible scribbles.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	578	643	643	643
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 549	5 563	5 717	5 717
Elkostnad/m ² totalyta	17	19	19	23
Värmekostnad/m ² totalyta	78	105	103	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	27	24	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	155	233	254	279
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-588	196	323	283
Nettoomsättning (tkr)	2 123	2 352	2 352	2 354

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 551 m² bostäder.

Resultatdisposition

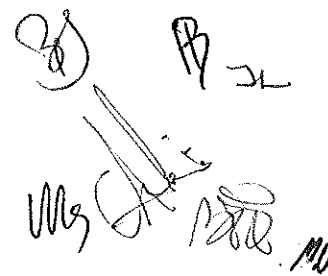
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-588 320
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	342 285
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 000
summa ansamlad förlust	-471 035

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

125 000
-346 035

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 053 477	2 281 644
Övriga rörelseintäkter	Not 2	69 671	70 005
		2 123 148	2 351 649
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-347 347	-397 115
Driftkostnader	Not 4	-685 010	-698 977
Övriga externa kostnader	Not 5	-248 885	-80 429
Personalkostnader	Not 6	-57 464	-70 119
Avskrivningar	Not 7	-823 781	-84 000
		-2 162 487	-1 330 640
RÖRELSERESULTAT		-39 339	1 021 009
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 581	2 357
Räntekostnader		-550 562	-827 366
		-548 981	-825 009
ÅRETS RESULTAT		-588 320	196 000

Handwritten signatures and initials, including "MS" and "M.O."

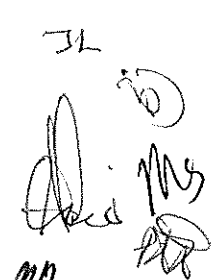
Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	95 568 719	96 392 500
		95 568 719	96 392 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 568 719	96 392 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		6 768	6 368
SBC Klientmedel i SHB		482 072	0
Övriga fordringar		5 081	70
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 9	30 100	36 937
		493 921	43 375
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 10	700 000	0
		700 000	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		56 699	61 699
SBC klientmedel i SHB		0	963 127
		56 699	1 024 826
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 250 620	1 068 201
SUMMA TILLGÅNGAR		96 819 339	97 460 701

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "MS" and "MORNO".

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 012 502	76 012 502
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 163 025	1 051 400
		77 175 527	77 063 902
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		117 285	32 911
Årets resultat		-588 320	196 000
		-471 035	228 910
SUMMA EGET KAPITAL		76 704 492	77 292 812
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	19 584 276	19 709 455
		19 584 276	19 709 455
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	121 013	45 045
Leverantörsskulder		114 597	105 402
Skatteskulder		34 656	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	260 305	307 987
		530 571	458 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 819 339	97 460 701
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	21 000 000	21 000 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

JL

 M.B.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Föreningen har under året ändrat avskrivningstakten från 1134 år till 120 år.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	120 år	1134 år

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

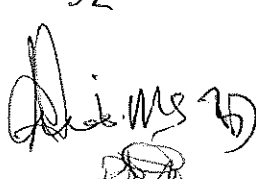
Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 053 477	2 281 644
		2 053 477	2 281 644

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	69 768	69 768
	Öresutjämning	-97	96
	Övriga intäkter	0	141
		69 671	70 005

B
B
MS
MO

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	128 935	130 053
	Fastighetsskötsel beställning	2 171	23 441
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	656	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	17 975
	Hissbesiktning	2 675	10 350
	Gemensamma utrymmen	0	2 530
	Gård	2 990	3 347
	Serviceavtal	42 166	29 573
	Förbrukningsmateriel	3 785	6 587
		183 378	223 855
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 478	0
	Sophantering/återvinning	5 888	12 106
	Entré/trapphus	7 980	0
	Lås	17 877	0
	VVS	4 109	0
	Elinstallationer	0	6 330
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 469
	Hiss	638	19 374
	Fasad	0	2 511
	Garage/parkering	0	17 096
		38 970	59 886
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	113 375
	Sophantering/återvinning	125 000	0
		125 000	113 375
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	347 347	397 115

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	61 092	67 689
	Värme	278 730	372 253
	Vatten	91 389	96 564
	Sophämtning/renhållning	63 851	49 459
		495 062	585 965
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 918	19 627
	Samfällighetsavgift	24 596	21 613
	Kabel-TV	89 778	71 772
		155 292	113 012
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 656	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	685 010	698 977

72

 M.O.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	2 716	2 860
	Juridiska åtgärder	147 149	0
	Inkassering avgift/hyra	5 625	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	-10 200
	Föreningskostnader	0	3 756
	Styrelseomkostnader	0	3 875
	Fritids och Trivselkostnader	4 757	0
	Förvaltningsarvode	70 544	68 874
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 828
	Administration	2 994	3 916
	Korttidsinventarier	3 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 600	5 520
		248 885	80 429

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 400	54 497
	Sociala kostnader	13 064	15 622
		57 464	70 119


Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	823 781	84 000
		823 781	84 000

Handwritten signatures and initials:
 MS, AB, AD, MO, etc.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
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	-420 000	-336 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-823 781	-84 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 243 781	-420 000
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 657 650	1 657 650
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde mark	22 000 000	22 000 000
		75 000 000	75 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	75 000 000	75 000 000
		75 000 000	75 000 000

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	18 979
	Kabel-TV	0	17 958
		0	36 937

Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
	Handelsbanken fonder	0	703 859	0
		700 000	703 859	0

→L


Not 11 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	1 163 025	225 000	-113 375	1 051 400
S:a bundet eget kapital	77 175 527	225 000	-113 375	77 063 902
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	117 285	-225 000	309 375	32 911
Årets resultat	-588 320	-588 320	-196 000	196 000
S:a ansamlad förlust	-471 035	-813 320	113 375	228 910
S:a eget kapital	76 704 492	-588 320	0	77 292 812

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 051 400	826 400
Reservering enligt stadgar	225 000	225 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-113 375	0
Vid årets slut	1 163 025	1 051 400

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	1,690 %	4 459 456	4 504 500	2018-12-01
Stadshypotek	3,550 %	5 250 000	5 250 000	2015-10-30
Stadshypotek	3,380 %	5 000 000	5 000 000	2018-10-30
Stadshypotek	1,220 %	4 995 833	5 000 000	2015-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		19 705 289	19 754 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-121 013	-45 045	
		19 584 276	19 709 455	


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 100 224 kr.

Handwritten signatures and initials:
B
K
M
G
P
M.D.

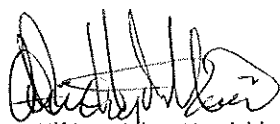
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	6 461
	Värme	0	47 045
	Vatten	0	7 965
	Sophämtning	0	4 695
	Arvoden	45 500	44 500
	Sociala avgifter	14 296	13 982
	Ränta	39 609	45 284
	Förutbetalda avgifter & hyror	160 900	138 055
		260 305	307 987

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 6/5 2015

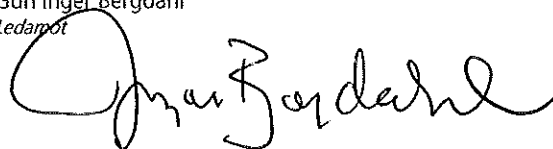

Per-Åke Kenneth Andersson
Ledamot


Jonas Lagerberg, suppleant
Ingrid Margareta Bergner
Ledamot

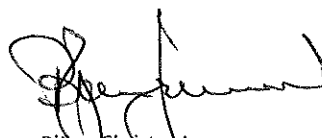

Ulf Lars Adam Hagdahl
Ledamot


Marie Susanne Steen
Ledamot

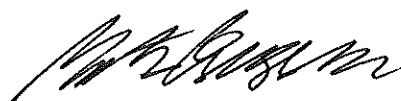
Gun Inger Bergdahl
Ledamot



Milad Esmaeli
Ledamot


Björn Christer Jansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2015


Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Martin Oscarsson
Auktoriserad revisor