

Årsredovisning för
Brf Studio 50
769632-8892

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Brf Studio 50, 769632-8892, med säte i Jönköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Studio 50 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning och i förekommande fall lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-09-19. Föreningen har sitt säte i Jönköping

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Jönköping Citadellet 10 som uppfördes 2018. Fastigheten består av en byggnad med sammanlagt 49 bostadslägenheter.

Adress: Slottsgatan 41 A och B, Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Jönköping.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
40	1	33-39
9	2	50-53
49		

Total boarea är 1 857 m²

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Fastighetspartner i Vätterbygden AB och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för hushållsel och varmvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare. Avtal har tecknats med Infometric för att sköta mätinsamlingen.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade per bokslutsdatum 63 medlemmar.

Överlåtelser

49 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 10 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av basbeloppet.

Styrelse

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 15 april 2018

Philip Sjöbring	Ordförande
Sanjay Joshi	Ledamot
Sami Asani	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Markus Björndahl, Brahe revision

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2018
Nettoomsättning	709 709
Resultat efter finansiella poster	-297 745,0
Balansomslutning	112 044 567
Soliditet %	71,4
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	680,0
Kassalikviditet, %	120,4
Definitioner: se not	

Inflyttning i föreningen var 2018-06-28 och därför avser ovanstående siffror 6 månaders verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvärv av fastighet

Bostadsrättsföreningen förvärvade, genom köp av aktiebolaget Jönköping Citadellet AB fastigheten Citadellet 10 per den 19 december 2017.

Bostadsrättsföreningen förvärvade andelarna i det dåvarande dotterbolaget Jönköping Citadellet AB, 559026-3348 per den 19 december 2017 för 52 471 395 kronor. Vid tidpunkten för förvärvet var bolaget ägare till fastigheten Citadellet 10 i Jönköping. I direkt anslutning till förvärvet av dotterbolaget förvärvades fastigheten från bolaget till föreningen.

Föreningen har valt att redovisa köpet av fastigheten och tillhörande redovisningstransaktioner i enlighet med FAR SRS policygrupps uttalande RedU 9 alternativ 2. Utifrån denna har försäljningen av fastigheten till bostadsrättsföreningen delvis jämförts med en utdelning och därmed enligt BFNAR 2003:3, setts som en återbetalning av investeringen i aktierna. Posten aktier i dotterföretag har minskat med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen, och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisats till verkligt värde vilket innebär att posten Byggnader och mark ökat med motsvarande belopp.

Bostadsrättsföreningen har 1 november 2018 avyttrat Jönköping Citadellet 10 AB, i syfte att likvideras.

Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Vid årets början	7 526 000			-326	7 525 674
Inbetalda insatser under året	72 809 000				72 809 000
Överföring till balanserat resultat			-326	326	
Årets resultat				-297 745	-297 745
Vid årets slut	80 335 000		-326	-297 745	80 036 929

Förslag till disposition av företagets resultat

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor -298 071, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till fond för yttre underhåll	93 000
Balanseras i ny räkning	-391 071
Summa	-298 071

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2016-09-19- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning		709 709	-
Övriga rörelseintäkter		103 226	-
		<u>812 935</u>	<u>-</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-354 427	-
Övriga externa kostnader	3	-219 109	-326
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 706	-
Rörelseresultat		<u>-108 307</u>	<u>-326</u>
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 438	-
Resultat efter finansiella poster		<u>-297 745</u>	<u>-326</u>
Resultat före skatt		<u>-297 745</u>	<u>-326</u>
Årets resultat		<u>-297 745</u>	<u>-326</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	111 516 294	-
		<u>111 516 294</u>	<u>-</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	-	52 471 395
		<u>-</u>	<u>52 471 395</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>111 516 294</u>	<u>52 471 395</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 740	-
		<u>46 740</u>	<u>-</u>
<i>Kassa och bank</i>		481 533	-
Summa omsättningstillgångar		<u>528 273</u>	<u>-</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>112 044 567</u>	<u>52 471 395</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		80 335 000	7 526 000
		<u>80 335 000</u>	<u>7 526 000</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-326	-
Årets resultat		-297 745	-326
		<u>-298 071</u>	<u>-326</u>
Summa eget kapital		<u>80 036 929</u>	<u>7 525 674</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	31 569 000	-
		<u>31 569 000</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		138 889	-
Övriga kortfristiga skulder		40 000	44 945 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		259 749	-
		<u>438 638</u>	<u>44 945 721</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>112 044 567</u>	<u>52 471 395</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med belopp i enlighet med antagen underhållsplan eller anligt andra grunder som styrelsen beslutar. För 2018 sker avsättningen enligt ekonomisk plan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Föreningen tillämpar komponentavskrivning. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 20 år

Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till byggnationen av föreningens fastighet inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Not 2 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2016-09-19- 2017-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	68 575	
Värme	51 086	
Vatten	32 406	
Renhållning	38 786	
Försäkring	21 757	
Förbrukningsmaterial	36 250	
Fastighetsskötsel entreprenad	38 062	
Fastighetsskötsel	31 752	
Övriga fastighetskostnader	13 462	
<i>Summa driftskostnader</i>	<u>332 136</u>	
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	22 291	
Summa	<u>354 427</u>	

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2016-09-19- 2017-12-31
<i>Ekonomisk förvaltning</i>		
Revision	25 375	
Tele- och datakommunikation	80 493	
Konsultarvoden	44 400	
Övriga förvaltningskostnader	4 732	326
Överlåtelseavgift	11 380	
Pantsättningsavgift	17 290	
Summa	<u>219 108</u>	<u>326</u>

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnad	40 588 206	
Mark	71 275 794	
Vid årets slut	<u>111 864 000</u>	
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-347 706	
Vid årets slut	<u>-347 706</u>	
Redovisat värde vid årets slut	<u>111 516 294</u>	
Varav mark	<u>71 275 794</u>	
Redovisat värde vid årets slut	<u>71 275 794</u>	
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	1 500 000	
Mark	6 800 000	
	<u>8 300 000</u>	

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	52 471 395	
-Förvärv		52 471 395
-Omklassificeringar	-52 471 395	
Redovisat värde vid årets slut	-	52 471 395

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Jönköping Citadellet 10 AB, 559026-3348, Jönköping	500	100	

Not 6 Långfristiga skulder

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31
SEB	1,30%	3-månaders ränta	10 523 000	
SEB	1,30%	3-månaders ränta	10 523 000	
SEB	1,30%	3-månaders ränta	10 523 000	
			31 569 000	

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

31 569 000

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens intäkter

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

Eget kapital dividerat med tillgångar

Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m²

Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder

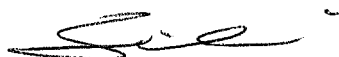
Kassalikviditet

Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

Underskrifter

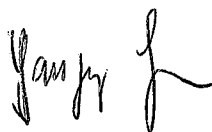
Jönköping 2019- 06 - 17



Sami Asani

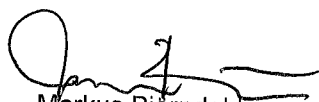


Philip Sjöbring



Sanjay Joshi

Min revisionsberättelse har lämnats 18/6-19



Markus Björndahl
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Studio 50, org.nr 769632-8892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Studio 50 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Studio 50 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping 2019-06-18



Markus Björndahl

Auktoriserad revisor