

**Bostadsrättsföreningen Studio-Tullhuset**  
**Org nr 769624-2325**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9
- noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Studio-Tullhuset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari tom 31 december 2013, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innebar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### Föreningens fastighet

Föreningen har den 28 juni 2013 förvärvat fastigheten Librobäck 11:5 i Uppsala kommun. Lagfart erhöles den 2 juli 2013.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i fem våningar samt källare med totalt 34 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 1 202 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera över elva öppna parkeringsplatser utan motorvärmare i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns undercentral, elrum, ventrum, en hiss, hisschakt, trapphus och postboxar. I fastigheten kommer det även att finnas rullstolsförråd, fastighetsförråd samt tvättstuga och varmvatten/vattenmätare.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggning GA 1 omfattar fristående belysning, miljöstation på innergård, spillvattenledningar, anordningar för omhändertagande av dagvatten samt förgårdsmark och innergård exkl. uteplatser tillhörande bostäder.

Gemensamhetsanläggning GA 2 omfattar kvartersgatan, parkeringsplatser på mark utan elplint för motorvärmare samt anordningar för omhändertagande av dagvatten samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Föreningen kommer från Tillträdesdagen fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras en särskild ersättning om 25 000 kr inkl. moms per år gällande GA 1 respektive 10 000 kr inkl. moms per år gällande GA 2 i enlighet med köpekontraktet.

### Förvaltning

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat med JM AB om teknisk förvaltning - byggnad. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning och hisservice. Avtalet gäller till närmast följande månadsskifte två år efter godkänd slutbesiktning.

Föreningen har tecknat med JM AB om teknisk förvaltning - GA 1 gård. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel och snöröjning. Avtalet gäller till närmast följande månadsskifte efter godkänd garantibesiktning av gemensamhetsanläggningen i dess helhet.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2014.

#### **Föreningens ekonomi**

##### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 6 november 2012. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 7 november 2012.

##### Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

##### Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens kostnader och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2013.

##### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2013 följande utseende:

Anskaffningskostnad	56 000 000	Lån	12 985 000
		Insatser	25 909 000
		Upplåtelseavgifter	17 106 000
	<u>56 000 000</u>		<u>56 000 000</u>

##### Ny god redovisningssed

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnad kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

##### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2013 och kommer att deklarerars som färdigställd. Den kommer troligen att äsättas värdeår 2013. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

##### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

##### Årsavgifter

Under år 2013 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig total årsavgift var 812 kr/m<sup>2</sup> inkl. varmvatten och Tripple Play.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade 69 (43) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juli 2013. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har tre bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att tre lägenheter upplåtits i andra hand.

##### Verksamhet under året

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 9 september 2013.



Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2013 haft följande sammansättning:

Ulf Åstrand	Ledamot	1)	Ordförande
Kurt Stener	Ledamot	1)	
Lars-Erik Örde	Ledamot		
Malin Ekroth	Ledamot		
Eva von Heincz	Ledamot		
Karl-Evert Gustavsson	Suppleant	1)	
Bengt Gradin	Suppleant		
Eric Larsson	Suppelant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit fyra (två) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Deloitte AB	Suppleant

## Valberedning

Sara Johansson  
Hampus Klippberg

## Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 januari 2012 med ändring av stadgarna den 6 november 2012.

## Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

**Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	9 015
----------------	-------

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes  
att i ny räkning överförs

-9 015
0

-9 015
--------

✓

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-23 -2012-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	252 170	0
<b>Summa intäkter</b>		252 170	0
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	2	-137 567	0
Arvoden, personalkostnader	3	-3 285	0
<b>Summa kostnader</b>		-140 852	0
<b>Rörelseresultat</b>		111 318	0
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	4	362	0
Finansiella kostnader		-102 665	0
<b>Summa finansiella poster</b>		-102 303	0
Resultat efter finansiella poster		9 015	0
<b>ÅRETS VINST</b>		<u>9 015</u>	<u>0</u>

/

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	56 000 000	0
Pågående nyanläggning	6	0	27 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 000 000</b>	<b>27 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 000 000</b>	<b>27 000 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordran på entreprenör		15 687	0
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
MBF klientmedel i Handelsbanken		188 399	0
Övriga kortfristiga fordringar	7	9 269	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32 638	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>230 306</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 540 000</b>
Summa omsättningstillgångar		245 993	1 540 000
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 245 993</b>	<b>28 540 000</b>

/

**Balansräkning**

Not

2013-12-31

2012-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

9

**Bundet eget kapital**

Insatser

25 909 000

1 540 000

Upplåtelseavgifter

17 106 000

0

**Summa bundet eget kapital**

43 015 000

1 540 000

**Fritt eget kapital**

Årets vinst

9 015

0

**Summa fritt eget kapital**

9 015

0

**Summa eget kapital**

43 024 015

1 540 000

**Långfristiga skulder**

Byggnadskreditiv

0

27 000 000

Skulder till kreditinstitut

10

12 875 000

0

**Summa långfristiga skulder**

12 875 000

27 000 000

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10

110 000

0

Ränteskulder

30 758

0

Leverantörsskulder

16 850

0

Skuld Entreprenör

70 181

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

119 189

0

**Summa kortfristiga skulder**

346 978

0

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

56 245 993

28 540 000

**Ställda säkerheter**

12

12 985 000

Inga

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga





## **Tilläggsupplysningar**

### **TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### **Resultaträkning**

##### **Intäkter**

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;  
Årsavgifter i den period avgiften avser.  
Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.  
Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

##### **Lånekostnader**

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

#### **Anläggningstillgångar**

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har färdigställts under året. Slutlig fördelning av den totala anskaffningskostnaden sker efter det att föreningens byggnad åsatts värdeår.

##### **Avskrivningsprincip**

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### **Omsättningstillgångar**

##### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

##### **Likvida medel**

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

#### **Övrigt**

##### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

##### **Anställda**

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

/

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>	<u>2012-01-23</u> <u>-2012-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	222 066	0
Hyrer p-platser	11 550	0
Varmvattenavgifter	6 481	0
Tripple Play avgifter	21 384	0
Övriga intäkter	1	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	261 482	0
Hyresförluster vakanser bostäder	-6 162	0
Hyresförluster p-platser	-3 150	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>252 170</u>	<u>0</u>

### Not 2 Driftskostnader

	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>	<u>2012-01-23</u> <u>-2012-12-31</u>
Fastighetsskötsel	10 000	0
Elavgifter	24 107	0
Uppvärmning	37 045	0
Vatten och avlopp	8 152	0
Renhållning	4 505	0
Försäkringar	1 118	0
Avgift till gemensamhetsanläggning	8 750	0
Kabel-TV	21 675	0
Förbrukningsinventarier	925	0
Kostnad JM enligt avtal	2 619	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	15 000	0
Övriga förvaltningskostnader	1 171	0
Revisionsarvode	2 500	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>137 567</u>	<u>0</u>

### Not 3 Arvoden, personalkostnader

	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>	<u>2012-01-23</u> <u>-2012-12-31</u>
Arvode styrelse	2 500	0
Sociala kostnader	785	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<u>3 285</u>	<u>0</u>

✓

**Not 4 Finansiella intäkter**

	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>	<u>2012-01-23</u> <u>-2012-12-31</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	362	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>362</u>	<u>0</u>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<b>Byggnader och mark</b>		
Aktiveringar	56 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 000 000	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>56 000 000</u>	<u>0</u>

Taxeringsvärde saknas.

**Not 6 Pågående nyanläggning**

	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>	<u>2012-01-23</u> <u>-2012-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	27 000 000	0
Under året nedlagda kostnader	29 000 000	27 000 000
Under året genomförda aktiveringar	-56 000 000	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>0</u>	<u>27 000 000</u>

**Not 7 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Övriga fordringar, varmvatten	9 269	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>9 269</u>	<u>0</u>

/

**Not 8 Förutbet kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda driftskostnader	2 211	0
Övriga interimsfordringar	30 427	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>32 638</u>	<u>0</u>

**Not 9 Eget kapital**

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	1 540 000	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	24 369 000	17 106 000			
Minskning av insatskapital					
Disposition av föregående års resultat					
Utdelning					
Årets resultat					<u>9 015</u>
Belopp vid årets utgång	25 909 000	17 106 000	0	0	9 015

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank AB	2,68	2014-09-24	4 342 500
Swedbank AB	3,16	2016-09-23	4 342 500
Swedbank AB	3,64	2018-09-24	4 300 000
Summa:			12 985 000
Avgår kortfristig del			-110 000
Summa skulder till kreditinstitut			12 875 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			12 435 000

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

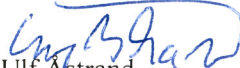
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	80 439	0
Upplupna driftskostnader	10 252	0
Upplupna styrelsearvoden	5 833	0
Upplupna revisionsarvoden	5 833	0
Upplupna sociala avgifter	1 832	0
Övriga interimsskulder	15 000	0
<b>Summa</b>	<u>119 189</u>	<u>0</u>


✓


**Not 12 Ställda säkerheter**


	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	12 985 000	0
Varav i eget förvar	0	0

Uppsala den 21/3 - 2014  
Bostadsrättsföreningen Studio-Tullhuset

  
Ulf Åstrand  
Ordförande

  
Kurt Stener  
Ledamot

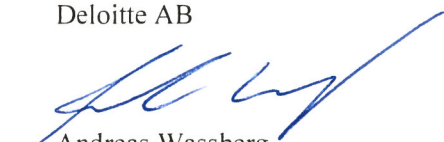
  
Lars-Erik Örde  
Ledamot

  
Malin Ekroth  
Ledamot

  
Eva von Heincz  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 03 - 25.

Deloitte AB

  
Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Brf Studio-Tullhuset Organisationsnummer 769624-2325

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Brf Studio-Tullhuset för året 2013.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Studio-Tullhusets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för året 2012 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 17 maj 2013 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Studio-Tullhuset för året 2013.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

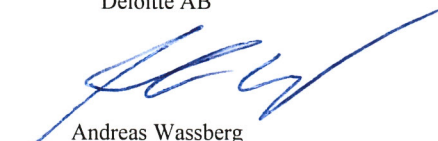
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Östersund den 25 mars 2014

Deloitte AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor