

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ättehögen

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 2003-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2005-01-14 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källtorp 109:1	2005	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Tomträttsavtalet skrivs om 2016.

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

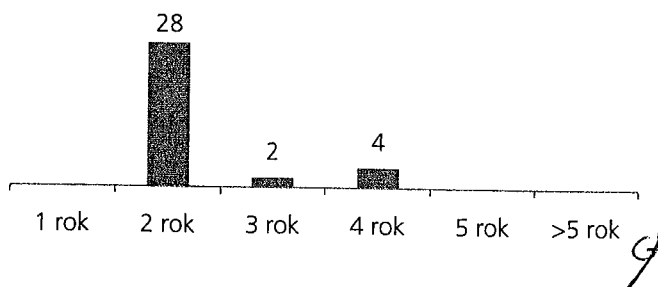
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1876 kvadratmeter, varav 1876 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2014. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Badrumsrenovering	2006	Färdigt
Fasadrenovering	2005	
Nya balkonger	1987	
Rörstambyte	1987	
Omläggning av tak	1987	
Elstambyte	1987	
Nyinstallation hiss	1987	
Omputsning av fasad	1987	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel, städning, hiss, teknisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sally Johansson	Ledamot
Johan Pollack	Ledamot
Anna Bergström	Ledamot
Annabell Jaako	Ledamot
Ronnie Klevbrant	Ledamot

Sandra Johansson	Suppleant
Martin Johansson	Suppleant
Eva-Lotte Daxberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Johan Möller	
Jessica Andersson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

OVK - obligatorisk ventilationskontroll

Årlig kontroll av rökluckor och brandsläckare.

Brandskyddsinventering. Påbörjat arbete med att åtgärda rekommendationer för ett fullgott brandskydd bl.a. seriekopplade brandvarnare uppsatt i tvättstuga och källargång, brandtätning vid kabelrännor mellan trapphus och källare, upprättat checklista för egenkontroll brandskydd, varningsskyltar på hissdörrarna samt kontroll av packning på sopnedkastens luckor.

Skapat en hemsida för föreningens medlemmar

Inköp av ny kompressor till ett torkrum

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Rensning och injustering ventilation

Viktbaserad sophantering - uppmaning till sopsortering

Justering hissar

Övrig information

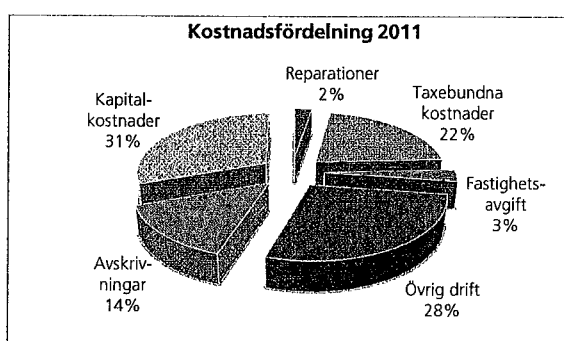
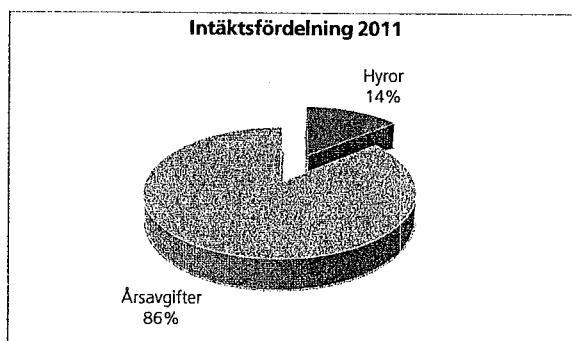
Föreningen har haft två allmänna städdagar

Informationsbrev om händelser i föreningen utdelade några ggr under året till boende

Vinbärbuskar inköpta till baksidans rabatt

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1876 kvm bostäder, varav 1684 kvm är bostadsrättsyta och 192 kvm hyresrättsyta.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	775	775	775	775
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 089	1 089	1 075	1 060
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 521	7 571	7 882	7 889
Elkostnad/kvm totalyta	23	26	29	32
Värmekostnad/kvm totalyta	101	105	90	91
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	31	26	26
Kapitalkostnader/kvm totalyta	241	158	199	304

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

45 823

ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond

-185 898

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-70 200

summa balanserat resultat/ansamlad förlust

-210 275

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-210 275

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



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2011

2010

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror
Övriga rörelseintäkter

Not 1

1 515 060

1 515 060

5 136

10 612

1 520 196

1 525 672

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader
Reparationer
Taxebundna kostnader
Övriga driftskostnader
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader
Avskrivningar

-170 273

-147 113

-36 803

-82 938

-319 573

-340 801

-144 010

-141 830

-44 268

-43 418

-94 440

-119 502

-214 185

-201 118

-1 023 552

-1 076 719

RÖRELSERESULTAT

496 644

448 952

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter
Räntekostnader

1 458

1 791

-452 279

-296 839

-450 821

-295 048

ÅRETS RESULTAT

45 823

153 904

G

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	27 472 484	27 686 669
		27 472 484	27 686 669
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 472 484	27 686 669
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		28 343	29 193
Övriga fordringar		36 667	36 560
Förutbetalda kostnader	Not 4	49 155	46 787
		114 165	112 540
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 538	1 538
SBC klientmedel i SHB		983 155	777 130
		984 693	778 668
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 098 858	891 208
SUMMA TILLGÅNGAR		28 571 342	28 577 877

G

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		14 108 447	14 108 447
Upplåtelseavgifter		1 428 723	1 428 723
Fond för yttre underhåll	Not 6	301 900	231 700
		15 839 070	15 768 870
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-256 098	-339 802
Årets resultat		45 823	153 904
		-210 275	-185 898
SUMMA EGET KAPITAL		15 628 795	15 582 972
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	12 665 000	12 750 000
		12 665 000	12 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		84 465	56 446
Upplupna kostnader	Not 8	78 600	78 361
Förutbetalda avgifter och hyror		114 482	110 098
		277 547	244 905
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		28 571 342	28 577 877
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	20 207 000	20 207 000
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).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar görs enligt progressiv plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Enligt den planen är byggnaden helt avskriven 2078. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,75%	0,70%

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgifter OCH HYROR		
Årsavgifter	1 305 912	1 305 912
Hysesintäkter	209 148	209 148
	1 515 060	1 515 060

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	47 767	47 235
Fastighetsskötsel enligt beställning	10 057	36 524
Snöröjning/sandning	24 092	0
Städning entreprenad	47 766	47 235
OVK Obl. Ventilationskontroll	16 875	0
Hissbesiktning	2 553	5 688
Gård	2 447	1 858
Serviceavtal	6 221	0
Förbrukningsmateriel	287	0
Brandskydd	12 208	8 573
	170 273	147 113

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	1 827
Gemensamma utrymmen	0	14 500
Tvättstuga	11 250	2 256
Entré/trapphus	0	2 750
Lås	0	2 528
VVS	3 330	0
Elinstallationer	2 502	0
Hiss	19 721	59 077
	36 803	82 938

Taxebundna kostnader

El	43 260	48 520
Värme	189 241	196 202
Vatten	47 893	57 964
Sophämtning/renhållning	39 179	38 115
	319 573	340 801

Not 2 forts.	2011	2010
Övriga driftskostnader		
Försäkring	14 510	14 084
Tomträttsavgäld	94 848	94 848
Kabel-TV	34 652	32 898
	144 010	141 830
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 268	43 418
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	12 000	11 750
Föreningskostnader	4 036	2 428
Styrelseomkostnader	6 509	0
Fritids och Trivselkostnader	0	139
Förvaltningsarvode	56 438	44 190
Förvaltningsarvoden övriga	9 544	49 736
Administration	1 303	6 649
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 610
	94 440	119 502
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	214 185	201 118
	214 185	201 118
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 023 552	1 076 719
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	28 930 837	28 930 837
Utgående anskaffningsvärde	28 930 837	28 930 837
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 244 168	-1 043 050
Årets avskrivningar enligt plan	-214 185	-201 118
Utgående avskrivning enligt plan	-1 458 353	-1 244 168
Planenligt restvärde vid årets slut	27 472 484	27 686 669
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
	23 400 000	23 400 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	23 400 000	23 400 000
	23 400 000	23 400 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
Kabel-TV	8 826	8 565
Tomträtt	23 712	23 712
Försäkring	16 617	14 510
Förvaltningsarvode SBC	0	0
	49 155	46 787

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	14 108 447	0	0	14 108 447
Upplåtelseavgifter	1 547 648	0	0	1 547 648
Ack kostnad för nyupplåtelse	-118 925	0	0	-118 925
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	301 900	70 200	0	231 700
Summa bundet eget kapital	15 839 070	70 200	0	15 768 870
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-256 098	-70 200	153 904	-339 802
Årets resultat	45 823	45 823	-153 904	153 904
Summa ansamlad förlust	-210 275	-24 377	0	-185 898
Summa eget kapital	15 628 795	45 823	0	15 582 972

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	231 700	161 500
Reservering enligt stadgar	70 200	70 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	301 900	231 700

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
SEB BoLån	3,050 %	4 207 500	4 250 000	rörlig ränta
SEB BoLån	3,680 %	4 207 500	4 250 000	2013-12-28
SEB BoLån	4,070 %	4 250 000	4 250 000	2013-01-15
Summa skulder till kreditinstitut		12 665 000	12 750 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

0	0
12 665 000	12 750 000

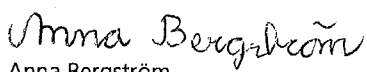
Inteckningar

Aktnummer	Datum	Belopp
8860224	1988-08-16	122 000
8860226	1988-08-16	188 900
8860228	1988-08-16	9 920 100
8860230	1988-08-16	3 176 000
9043731	1990-08-01	6 800 000
9173133	1991-10-09	4 400 000
Totalt		24 607 000

Not 8
UPPLUPNA KOSTNADER


	2011-12-31	2010-12-31
El	7 270	8 931
Värme	24 299	33 607
Vatten	8 230	7 669
Sophämtning	6 198	5 472
Extern revisor	12 000	12 000
Ränta	11 408	10 682
Fastighetsskötsel entreprenad	4 121	0
Förvaltningsarvode	953	0
Städning	4 121	0
	78 600	78 361


Göteborg den 23 / 3 2012


Anna Bergström
Ledamot

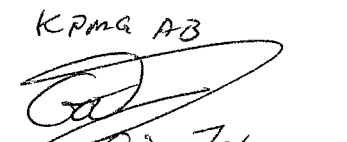

Annabell Jaako
Ledamot


Sally Johansson
Ledamot


Ronnie Klevbrant
Ledamot


Johan Pollack
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2012

KPMG AB

Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ättehögen, org.nr 769610-1653

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Ättehögen för år 2011.

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.

Revisorernas 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 föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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.

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 Ättehögen för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2012-04-17

KPMG-AB

Göran Johansson

Auktoriserad revisor