

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen ÄTTEHÖGEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

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	200501-14	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet gäller oförändrat i 10 år till och med 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 876 kvadratmeter lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

2 rok	3 rok	4 rok
-------	-------	-------

28	2	4
----	---	---

I fastigheten finns även en gemensamhetslokal.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2009. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

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

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Föreningen har Kabel bredbandsuppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 6 överlåtits.

Under året så har 1 nyupplåtelse skett.

Lägenheter som återgått till föreningen är 1 stycken.

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

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sarah Sigurdsson	Ordförande
Anna Myrén	Sekreterare
Annabell Jaako	Kassör
Linda Bergström	Ledamot
Eva-Lotte Daxberg	Ledamot
Peter Hasselberg	Ledamot
Joakim Arnell	Suppleant
Tomas Elisson	Suppleant
Klas Lundblad	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sarah Sigurdsson, Anna Myrén, Annabell Jaako, Linda Bergström, Eva-Lotte Daxberg, Peter Hasselberg, Joakim Arnell, Tomas Elisson och Klas Lundblad.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har arbetat mycket med ett besvärligt avhysningsärende som tagit mycket tid i anspråk.



Revisorer

Göran Johansson

KPMG Ordinarie Extern

Valberedning

Valberedning har varit Mattias Arvidsson sammankallande samt Hanna Löfdahl.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2006-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Samtliga badrum har totalrenoverats med byte av samtliga ytskikt med ny fuktspärr.

Ett soprum har renoverats.

Torktumlare har installerats i tvättstugan.

Husets baksida har snyggats till.

Husets avloppsstammar har spolats av Clean-Pipe AB.

En hyresgäst som ej betalt hyra har avhysts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Husets takplåtar kommer att målas under våren -07.

Lägenhet 29 säljs av föreningen efter viss uppträschning. Badrummen i lägenheten ska renoveras i samråd med ny borättshavare.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2006-10-01 med 7%.

Föreningen har budgeterat en förlust för år 2007

I Resultaträkning för år 2005 redovisas intäkter och kostnader från 14/1 2005, vilket var den dag som fastigheten förvärvades.

Nyckeltal	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	725
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 393
Elkostnad/kvm totalyta	36
Värmekostnad/kvm totalyta	92
Vattenkostnad/kvm totalyta	21

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 0 kr.

Föreningen har amorterat utöver plan på ett lån. Detta medgavs tack vare den goda likviditeten som föreningen hade.

Föreningen har till kronofogdemyndigheten överlämnat kravet på hyresgästen som ej betalt hyran. Totalt krav om ca 150.000 kr.

Dispositionsförslag

Förslag till disposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 31 514,31
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 221 569,00
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 45 270,00
av fond för yttre underhåll ianspråktagas enligt stadgarna	--
	- 298 353,31

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres **- 298 353,31**

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



RESULTATRÄKNING		2006	2005
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 437 512	1 378 252
Övriga rörelseintäkter		11 285	6 304
		1 448 797	1 384 556
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-129 735	-147 763
Reparationer		-71 077	-5 485
Taxebundna kostnader		-332 133	-294 268
Övriga driftskostnader		-58 351	-38 397
Fastighetsskatt		-75 450	-72 762
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-144 813	-140 773
Avskrivningar		-144 250	-378 044
		-955 809	-1 077 492
RÖRELSERESULTAT		492 989	307 064
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		20 379	25 673
Räntekostnader		-544 882	-510 651
		-524 503	-484 978
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-31 514	-177 914
ÅRETS RESULTAT		-31 514	-177 914



BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	28 327 543	25 755 906
Pågående byggnation	Not 4	0	219 950
		<u>28 327 543</u>	<u>25 975 856</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 327 543	25 975 856
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		35 167	0
Förutbetalda kostnader	Not 5	43 371	18 814
		<u>78 538</u>	<u>18 814</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 907	6 079
SBC klientmedel i SHB		991 234	3 803 703
		<u>994 141</u>	<u>3 809 781</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 072 679	3 828 595
SUMMA TILLGÅNGAR		29 400 222	29 804 451



BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 349 210	12 932 047
Upplåtelseavgifter		949 085	561 248
Fond för yttre underhåll	Not 7	88 925	43 655
		14 387 220	13 536 950
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-266 839	-43 655
Årets resultat		-31 514	-177 914
		-298 353	-221 569
SUMMA EGET KAPITAL		14 088 867	13 315 381
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	14 945 000	16 250 000
		14 945 000	16 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		133 170	29 429
Skatteskulder		75 450	72 762
Upplupna kostnader	Not 9	51 646	47 961
Förutbetalda avgifter och hyror		106 089	88 918
		366 355	239 070
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		29 400 222	29 804 451
Ställda säkerheter		24 607 000	24 607 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

g

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.

Avskrivning på byggnad görs enligt en progressiv plan baserad på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Enligt den planen är byggnaden helt avskriven år 2078.

Följande avskrivning uttryckt i procent tillämpas:

	2006	2005
Byggnad	0,5%	1,5%

Föreningens fastighet inkomstbeskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg och avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt tidigare års skattemässiga underskott sker beskattning med 28%.

	2006	2005
Föreningens skattemässiga underskott uppgick till	123 265	51 170

Not 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	1 152 956	1 076 347
Hysesintäkter	284 556	301 905
	1 437 512	1 378 252

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	89 628	83 236
Fastighetsskötsel enl beställn	19 943	54 110
Hissbesiktning	2 165	0
Gård	8 550	0
Hiss	0	4 121
Värmeanläggning	0	125
Förbrukningsmateriel	9 449	6 171
	129 735	147 763

Reparationer

Sophus	4 908	0
Lås	1 733	0
VVS	36 551	0
Hiss	27 885	5 485
Skattereduktion	0	0
	71 077	5 485

Not 2 (fortsättning)	2006	2005
Taxebundna kostnader		
El	0	43 576
El fast kostnad	13 062	0
El rörlig kostnad	54 483	0
Värme	172 599	170 669
Vatten	38 483	43 241
Sophämtning	36 228	30 896
Renhållning	1 604	5 886
Snöröjning	15 674	0
	332 133	294 268
Övriga driftskostnader		
Försäkring	11 678	10 836
Tomträtsavgäld	18 781	2 768
Kabel-TV/Satellit-TV	27 892	24 793
	58 351	38 397
Fastighetsskatt	75 450	72 762
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	0	3 750
Inkasso/betalningsföreläggande	1 075	1 763
Befarade förluster	78 683	57 224
Revisionsarvode extern revisor	10 875	12 000
Förvaltningsarvode	38 118	40 760
Arvode SBC övrigt	0	875
Administration	7 874	18 966
Korttidsinventarier	378	0
Konsultarvode	3 500	1 125
Avgift till organisationer	4 310	4 310
	144 813	140 773
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	144 250	378 044
	144 250	378 044
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	955 808	1 077 492
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 133 950	0
Nyanskaffningar	2 715 887	26 133 950
Utgående anskaffningsvärde	28 849 837	26 133 950
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-378 044	0
Årets avskrivningar enligt plan	-144 250	-378 044
Utgående avskrivning enligt plan	-522 294	-378 044
Planenligt restvärde vid årets slut	28 327 543	25 755 906
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark	4 690 000	4 690 000
	15 090 000	15 090 000

Not 3 (fortsättning)	2006	2005
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	15 090 000	15 090 000
	15 090 000	15 090 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Not 4		
PÅGÅENDE NYANLÄGGNING		
Pågående om- och tillbyggnad	0	219 950
	0	219 950

Not 5	2006-12-31	2005-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	7 322	6 416
Tomträtt	23 712	720
Försäkring	12 337	11 678
	43 371	18 814

Not 6
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	13 349 210	417 163	0	12 932 047
Upplåtelseavgifter	1 006 885	417 837	0	589 048
Ack kostnad för nyupplåtelse	-57 800	-30 000	0	-27 800
Fond för yttre underhåll Not 7	88 925	45 270	0	43 655
Summa bundet eget kapital	14 387 220	850 270	0	13 536 950
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-266 839	-45 270	-177 914	-43 655
Årets resultat	-31 514	-31 514	177 914	-177 914
Summa ansamlad förlust	-298 353	-76 784	0	-221 569
Summa eget kapital	14 088 867	773 486	0	13 315 381

Not 7	2006	14/1-31/12-05
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	43 655	43 655
Reservering enligt stadgar	45 270	0
Vid årets slut	88 925	43 655

Not 8				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	
SEB BoLån	3,00%	2 195 000	3 500 000	Rörligt
SEB BoLån	3,16%	4 250 000	4 250 000	2008-01-15
SEB BoLån	3,62%	4 250 000	4 250 000	2009-01-15
SEB BoLån	4,07%	4 250 000	4 250 000	2013-01-15
Summa skulder till kreditinstitut		14 945 000	16 250 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0
	14 945 000	16 250 000

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

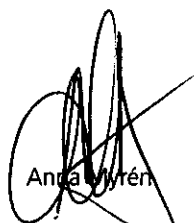
	2006-12-31	2005-12-31
Bankavgift	305	361
Fjärrvärme	18 841	0
El	7 500	1 500
Vatten	7 000	7 600
Revisor	12 000	12 000
Sophämtning	6 000	4 400
Fastighetsförvaltning	0	19 198
Låneräntor	0	2 902
	51 646	47 961

Göteborg den 23/4 2007


Sarah Sigurdsson


Annabell Jaako


Eva-Lotte Daxberg


Anna Wyrén


Linda Bergström


Peter Hasselberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25/4 2007
KPMG Bohlins AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ättehögen

Org nr 769610-1653

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ättehögen för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2007-04-25

KPMG Bohlins AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor