

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ättehögen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

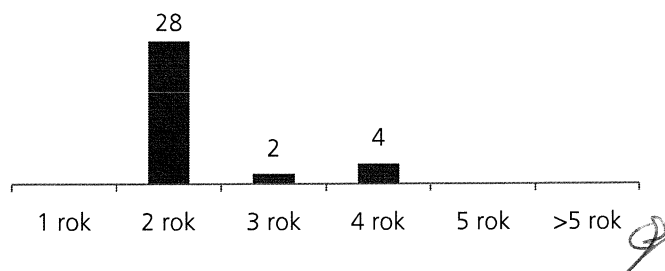
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 876 kvadratmeter, varav 1 876 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny kompressor torkrum	2011	
OVK	2011	
Översyn lås	2010	Ytterdörrar, källare
Besiktning skyddsrum	2010	
Översyn hissar	2010	
Översyn takfläktar	2010	
Brandskyddsinventering	2010 - 2011	Översyn rökluckor
Målning dörrar	2009	Cykelrum, fastighetsförråd, soprum
Förbättrad ventilation nr30	2009	Plåtreglar sovrumsvägg under markyta
Förbättrad dränering 3E	2008	Avser del utanför sovrum nr 30
Målning på plåt	2008	Yttertak, soprumstak, stuprör
Badrumsrenovering	2006	Färdigt
Spolning avloppsstammar	2006	
Installation torktumlare	2006	
Fasadrenovering	2005	
Nyinstallation hiss	1987	
Elstambyte	1987	
Rörstambyte	1987	
Nya balkonger	1987	
Omläggning av tak	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 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Annabelle Jaako	Ordförande
Christine Larsson	Sekreterare
Mikael Nilsson	Kassör
Mathias Osterloh	Ledamot
Johan Pollack	Ledamot

Per Orre	Suppleant
Gun Lundström	Suppleant
Eva-Lotte Daxberg	Suppleant

Avgått februari 2013

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annabelle Jaako, Eva-Lotte Daxberg, Johan Pollack, Christine Larsson, Mikael Nilsson, Mathias Osterloh och Gun Lundström

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB

Ordinarie Extern

Valberedning

Sally Johansson

Mattias Arvidsson

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Rensning, injustering ventilation

OVK godkänd

Ny cirkulationspump

Nytt styrsystem med utetemperaturgivare

Viktbaserad sophantering

Justering hissar

Vattenläckage från lägenhet nr 18 till nr 16

Påbörjat dokumentationen av föreningens systematiska brandskyddspolicy - brandregler för lägenheter och gemensamma utrymmen, handlingsplan i händelse av brand. Utdelat informationsbroschyr från Räddningsverket Storgöteborg varje trapphus har anslagits "Skydda dig mot brand"

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Reparation pga vattenläckage från lägenhet nr 18 till nr 16

Övrig information

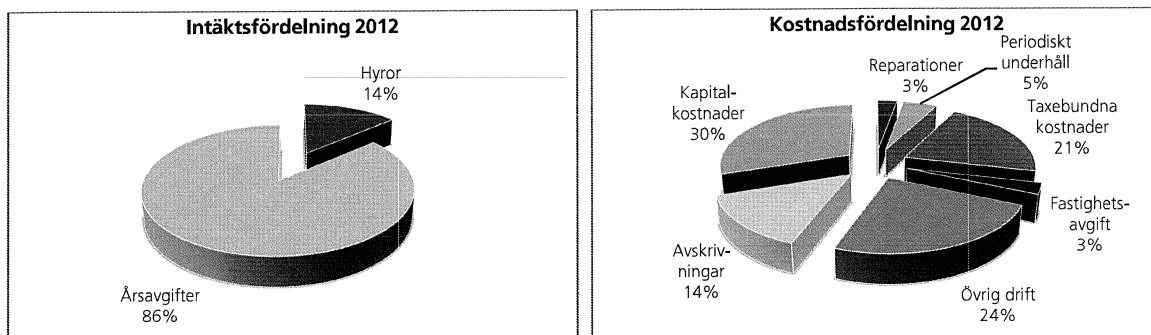
2 allmänna städdagar

Inköp av färgskrivare

Uppdaterat föreningens webbplats med "Välkomstbrev", "Trivsel och Säkerhet", årsredovisningar, stämmoprotokoll

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 876 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	775	775	775	775
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 089	1 089	1 089	1 075
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 164	7 521	7 571	7 882
Elkostnad/kvm totalyta	22	23	26	29
Värmekostnad/kvm totalyta	109	101	105	90
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	26	31	26
Kapitalkostnader/kvm totalyta	256	241	158	199

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-74 959
ansamlad förlust före reservering yttre fond	-210 275
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 200
summa ansamlad förlust	-355 434

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs 79 006
-276 428

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

g

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 515 023	1 515 060
Övriga rörelseintäkter		8 179	5 136
		<u>1 523 202</u>	<u>1 520 196</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-135 651	-170 273
Reparationer		-44 384	-36 803
Periodiskt underhåll		-79 006	0
Taxebundna kostnader		-335 731	-319 573
Övriga driftskostnader		-146 769	-144 010
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-46 410	-44 268
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-104 038	-94 440
Avskrivningar		-227 252	-214 185
		<u>-1 119 241</u>	<u>-1 023 552</u>
RÖRELSERESULTAT		403 961	496 644
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 794	1 458
Räntekostnader		-480 714	-452 279
		<u>-478 920</u>	<u>-450 821</u>
ÅRETS RESULTAT		-74 959	45 823

9

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	Not 3	
	27 245 233	27 472 484
	27 245 233	27 472 484
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	27 245 233	27 472 484
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	26 201	28 343
Övriga fordringar	71 913	36 667
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	51 533	49 155
	149 647	114 165
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	158	1 538
SBC klientmedel i SHB	486 975	983 155
	487 133	984 693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	636 780	1 098 858
SUMMA TILLGÅNGAR	27 882 013	28 571 342



BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	372 100	301 900
		15 909 270	15 839 070
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-280 475	-256 098
Årets resultat		-74 959	45 823
		-355 434	-210 275
SUMMA EGET KAPITAL		15 553 836	15 628 795
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	12 065 000	12 665 000
		12 065 000	12 665 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		77 761	84 465
Upplupna kostnader	Not 8	87 288	78 600
Förutbetalda avgifter och hyror		98 128	114 482
		263 177	277 547
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		27 882 013	28 571 342
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 fullt avskriven 2078. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,78%	0,75%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 305 875	1 305 912
Hysesintäkter	209 148	209 148
	1 515 023	1 515 060

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	49 776	47 767
Fastighetsskötsel enligt beställning	9 187	10 057
Snöröjning/sandning	3 895	24 092
Städning entreprenad	49 777	47 766
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	16 875
Hissbesiktning	4 878	2 553
Gård	2 362	2 447
Serviceavtal	6 859	6 221
Förbrukningsmateriel	4 904	287
Brandskydd	4 013	12 208
	135 651	170 273

Reparationer

Fastighet förbättringar	6 318	0
Tvättstuga	0	11 250
Lås	3 750	0
VVS	0	3 330
Värmeanläggning/undercentral	16 806	0
Elinstallationer	2 331	2 502
Hiss	15 179	19 721
	44 384	36 803

Periodiskt underhåll

Ventilation	79 006	0
	79 006	0

Not 2 forts.	2012	2011
Taxebundna kostnader		
El	41 631	43 260
Värme	204 046	189 241
Vatten	53 365	47 893
Sophämtning/renhållning	36 689	39 179
	335 731	319 573
Övriga driftskostnader		
Försäkring	16 617	14 510
Tomträttsavgäld	94 848	94 848
Kabel-TV	35 304	34 652
	146 769	144 010
Fastighetskatt/Kommunal avgift	46 410	44 268
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	14 625	12 000
Föreningskostnader	0	4 036
Styrelseomkostnader	7 800	6 509
Fritids och Trivselkostnader	1 875	0
Förvaltningsarvode	58 274	56 438
Förvaltningsarvoden övriga	11 188	9 544
Administration	3 668	1 303
Korttidsinventarier	1 999	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 610
	104 038	94 440
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	227 252	214 185
	227 252	214 185
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 119 241	1 023 552

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
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	-1 458 353	-1 244 168
Årets avskrivningar enligt plan	-227 252	-214 185
Utgående avskrivning enligt plan	-1 685 604	-1 458 353
Planenligt restvärde vid årets slut	27 245 233	27 472 484
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	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	9 088	8 826
Tomträtt	23 712	23 712
Försäkring	18 733	16 617
Förvaltningsarvode SBC	0	0
	51 533	49 155

**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	372 100	70 200	0	301 900
Summa bundet eget kapital	15 909 270	70 200	0	15 839 070
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-280 475	-70 200	45 823	-256 098
Årets resultat	-74 959	-74 959	-45 823	45 823
Summa ansamlad förlust	-355 434	-145 159	0	-210 275
Summa eget kapital	15 553 836	-74 959	0	15 628 795

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	301 900	231 700
Reservering enligt stadgar	70 200	70 200
Vid årets slut	372 100	301 900

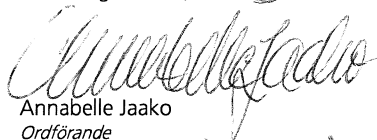
Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BoLån	3,500 %	4 207 500	4 207 500	2015-02-28
SEB BoLån	3,680 %	4 207 500	4 207 500	2013-12-28
SEB BoLån	2,920 %	3 650 000	4 250 000	2015-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		12 065 000	12 665 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		12 065 000	12 665 000	

Not 8	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastskötsel entreprenad	4 283	4 121
Städning entreprenad	4 283	4 121
El	6 295	7 270
Värme	32 501	24 299
Vatten	8 800	8 230
Sophämtning	5 042	6 198
Extern revisor	13 500	12 000
Ränta	12 584	11 408
Förvaltningsarvode	0	953
	87 288	78 600

Göteborg den 12/3 2013



Annabelle Jaako
Ordförande



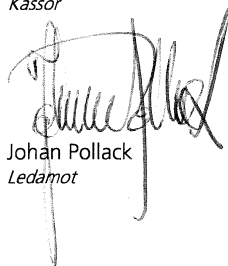
Christine Larsson
Sekreterare



Mikael Nilsson
Kassör

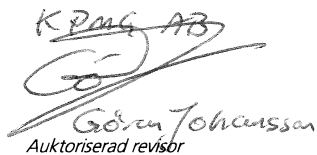


Mathias Osterloh
Ledamot



Johan Pollack
Ledamot

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 21/3 2013



KPMG AB
Göran Johansson
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ättehögen för år 2012.

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 Ättehögens finansiella ställning per den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ättehögen för år 2012.

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 ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 21 mars 2013

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor