

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen ÄTTEHÖGEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

### 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	2005-01-14	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2006-10-26.

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 29 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

2 rok	3 rok	4 rok
28	2	4

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

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
Rörstamsbyte	1987
Elstambyte	1987
Nyinstallation hiss	1987
Omputsning av fasad	1987
Omläggning av tak	1987
Nya balkonger	1987
Fasadrenovering	2005

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:  
- Ekonomisk förvaltning  
- Lägenhetsförteckning  
- Teknisk förvaltning

Föreningen har Kabel bredbandsuppkoppling via Com Hem.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 6 överlåtit.

Under året så har 2 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

### Styrelsen har haft följande sammansättning:

Klas Birger Lundblad	Ordförande
Lars Bernhard Joakim Arnell	Sekreterare
Lars Andreas Håkansson	Kassör
Grethel Annabell Jaako	Ledamot
Anna Margareta Myrén	Ledamot
Sarah Margareta Sigurdsson	Ledamot
Linda Therese Bergström	Suppleant
Ann Marie Elamsson	Suppleant
Erik Peter Hasselberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Klas Birger Lundblad, Lars Bernhard Joakim Arnell, Lars Andreas Håkansson, Grethel Annabell Jaako, Anna Margareta Myrén, Sarah Margareta Sigurdsson, Linda Therese Bergström, Ann Marie Elamsson, Erik Peter Hasselberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Göran Johansson KPMG Ordinarie Extern

### Valberedning

Valberedning har varit Malin Arnell sammankallande samt Malin Håkansson.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2005-06-13.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fasaden har renoverats och rengjorts. Tvättstugan har gjorts i ordning. Sockeln runt huset har målats och bättrats i putsen. Gemensam aktivitetsdag med städning av allmänna utrymmen har genomförts. Mycket tid har lagts på att förbereda samt upphandla badrumsrenoveringen.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Renovering av samtliga badrum påbörjas 2006-02.  
Målningsarbeten utomhus planeras. Soprummen görs i ordning. Takplåtar målas under våren -06.

### Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	698
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 531
Elkostnad/kvm totalyta	23
Värmekostnad/kvm totalyta	91
Vattenkostnad/kvm totalyta	23

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 0 kr.

Föreningen har ett krav på en hyresgäst som kommer upp i tingsrätten under mars månad -06. Denna fordran är högst osäker och uppgår idag till ca 70.000 kr.  
Tomträttsavtalet förhandlas under -06 och en avsevärd höjning är att vänta och finns med i ekonomisk plan.

Avgifterna höjs under året enligt ekonomisk plan.

Föreningen kommer att nyupplåta och sälja en hyrelägenhet under året som tillfaller föreningen 2006-02-01.

### Dispositionsförslag

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 177 914,00
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 43 655,00
	- 221 569,00

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

extra reservering till fond för yttre underhåll	--
av fond för yttre underhåll ianspråkats	--

att i ny räkning överföres - 221 569,00

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



**RESULTATRÄKNING** **2005**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 378 252
Övriga rörelseintäkter		6 304
		<u>1 384 556</u>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	Not 2	-147 763
Reparationer		-5 485
Taxebundna kostnader		-294 268
Övriga driftskostnader		-38 397
Fastighetskatt		-72 762
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-140 773
Avskrivningar		-378 044
		<u>-1 077 492</u>

**RÖRELSERESULTAT** **307 064**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		25 673
Räntekostnader		-510 651
		<u>-484 978</u>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** **-177 914**

**ÅRETS RESULTAT** **-177 914**



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2005-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnad	Not 3	25 755 906
Pågående nyanläggning	Not 4	<u>2 19 950</u>
		<b>25 975 856</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 975 856</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Förutbetalda kostnader	Not 5	<u>18 814</u>
		<b>76 038</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank		6 079
SBC klientmedel i SHB		<u>3 803 703</u>
		<b>3 809 781</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 828 595</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 804 451</b>



**BALANSRÄKNING**

**2005-12-31**

**EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

**EGET KAPITAL**

Not 6

**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

12 932 047

Upplåtelseavgifter

561 248

Fond för yttre underhåll

Not 7

43 655

13 536 950

**Ansamlad förlust**

Ansamlad förlust

-43 655

Årets resultat

-177 914

-221 569

**SUMMA EGET KAPITAL**

**13 315 381**

**LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut

Not 8

16 250 000

16 250 000

**KORTFRISTIGA SKULDER**

Leverantörsskulder

29 429

Skatteskulder

72 762

Upplupna kostnader

Not 9

47 961

Förutbetalda avgifter och hyror

88 918

239 070

**SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

**29 804 451**

Ställda säkerheter

24 607 000

Ansvarsförbindelser

inga



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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 enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

**2005**

Byggnader 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%.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick till 51 170

**2005**

### Not 1

#### RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	1 076 347
Hysesintäkter	301 905
	<hr/>
	<b>1 378 252</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	83 236
Fastighetsskötsel enl beställn	54 110
Hiss	4 121
Värmeanläggning	125
Förbrukningsmateriel	6 171
	<hr/>
	<b>147 763</b>


##### Reparationer

Hiss	5 485
	<hr/>
	<b>5 485</b>

##### Taxebundna kostnader

El	43 576
Värme	170 669
Vatten	43 241
Sophämtning	30 896
Renhållning	5 886
	<hr/>
	<b>294 268</b>

<b>Not 2 (fortsättning)</b>	<b>2005</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>	
Försäkring	10 836
Tomträttsavgäld	2 768
Kabel-TV/Satellit-TV	24 793
	<u>38 397</u>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>72 762</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>	
Juridiska åtgärder	3 750
Inkasso/betalningsföreläggande	1 763
Befarade förluster	57 224
Revisionsarvode extern revisor	12 000
Förvaltningsarvode	40 760
Arvode SBC övrigt	875
Administration	18 966
Konsultarvode	1 125
Avgift till organisationer	4 310
	<u>140 773</u>
<b>Avskrivningar</b>	
Byggnad	378 044
	<u>378 044</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 077 492</b>
<b>Not 3</b>	
<b>BYGGNAD</b>	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	
Nyanskaffningar	26 133 950
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>26 133 950</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnad</b>	
Årets avskrivningar enligt plan	-378 044
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<u>-378 044</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>25 755 906</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	
Taxeringsvärde byggnad	10 400 000
Taxeringsvärde mark	4 690 000
	<u>15 090 000</u>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>	
Bostäder	15 090 000
	<u>15 090 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt 



**Not 4**

**PÅGÅENDE NYANLÄGGNING**

Pågående om- och tillbyggnad

219 950

**219 950**

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

**2005-12-31**

Kabel-TV

6 416

Tomträtt

720

Försäkring

11 678

**18 814**

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	12 932 047	12 932 047	0
Upplåtelseavgifter	589 048	589 048	0
Ack kostnad för nyupplåtelse	-27 800	-27 800	0
Fond för yttre underhåll Not 7	43 655	43 655	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>13 536 950</b>	<b>13 536 950</b>	<b>0</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust	-43 655	0	0
Årets resultat	-177 914	0	0
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-221 569</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 315 381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**2005**

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början

0

Reservering enligt stadgar

43 655

Reservering enligt stämmobeslut

0

lanspråktagande enligt stadgar

0

lanspråktagande enligt stämmobeslut

0

**Vid årets slut**

**43 655**

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT


	Räntesats 2005-12-31	Belopp 2005-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB Bo lån	1,75%	3 500 000	Rörligt
SEB Bo lån	3,16%	4 250 000	2008-01-15
SEB Bo lån	3,62%	4 250 000	2009-01-15
SEB Bo lån	4,07%	4 250 000	2013-01-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 250 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	
		<b>16 250 000</b>	

Not 9

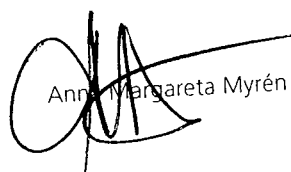
UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31
Fastighetsförvaltning	19 198
Bankavgift	361
el	1 500
vatten	7 600
revisor	12 000
Sophämtning	4 400
Låneräntor	2 902
	<b>47 961</b>

Göteborg den / 2006

  
Klas Birger Lundblad

  
Lars Andreas Håkansson

  
Ann-Margareta Myrén

  
Lars Bernhard Joakim Arnell

  
Grethel Annabell Jaako

  
Sarah Margareta Sigurdsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 15 2006  
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 räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31. 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.

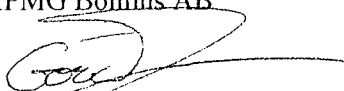
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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.

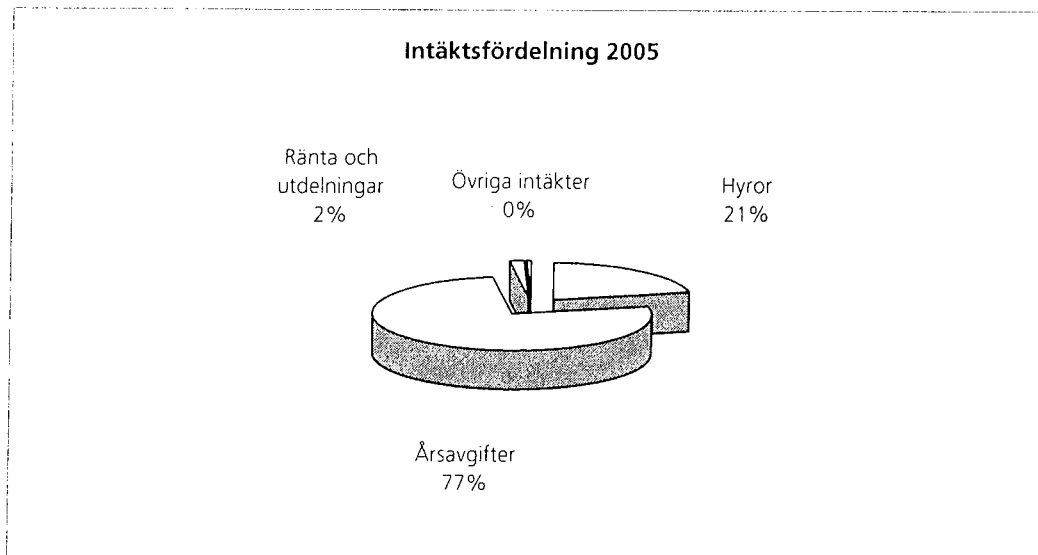
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2006-05-12

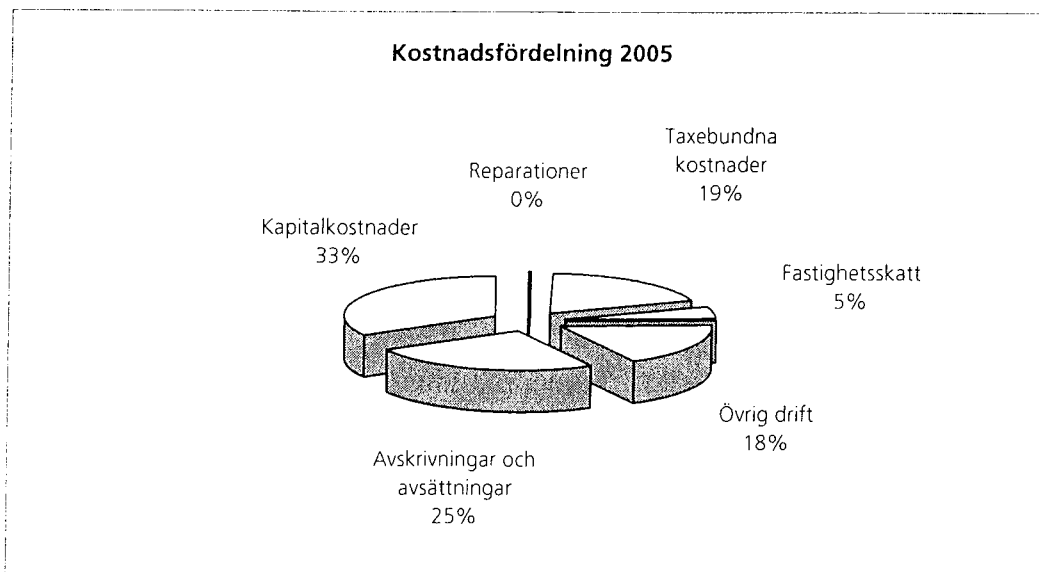
KPMG Bohlins AB



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor



Intäkter per kvadratmeter



Kostnader per kvadratmeter

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1876 kvm bostäder.

BUDGET	Budget 2006	Utfall 2005
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	1 119 000	1 076 347
Hyror bostäder	338 000	301 905
Överlåtelse/pantsättning	0	6 304
<b>SA RÖRELSENS INTÄKTER</b>	<b>1 457 000</b>	<b>1 384 556</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-89 000	-83 236
Fastighetsskötsel enl beställn	-52 000	-54 110
Hiss	-6 000	-4 121
Värmeanläggning	0	-125
Förbrukningsmateriel	-7 000	-6 171
	<b>-154 000</b>	<b>-147 763</b>
<b>Reparationer</b>		
Hiss	0	-5 485
Övrigt	-51 000	0
	<b>-51 000</b>	<b>-5 485</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	-43 000	-43 576
Värme	-174 000	-170 669
Vatten	-46 000	-43 241
Sophämtning	-33 000	-30 896
Renhållning	-6 000	-5 886
	<b>-302 000</b>	<b>-294 268</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	-11 000	-10 836
Tomträttsavgäld	-23 000	-2 768
Kabel-TV/Satellit-TV	-26 000	-24 793
	<b>-60 000</b>	<b>-38 397</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2006</b>	<b>Utfall 2005</b>
<b>Fastighetsskatt</b>		
Fastighetsskatt	-76 000	-72 762
	<b>-76 000</b>	<b>-72 762</b>
<b>Administrativa kostnader</b>		
Juridiska åtgärder	0	-3 750
Inkasso/betalningsföreläggande	-1 000	-1 763
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-12 000
Förvaltningsarvode	-39 000	-40 760
Arvode SBC övrigt	-2 000	-875
Administration	-12 000	-18 966
Konsultarvode	-2 000	-1 125
Avgift till organisationer	-5 000	-4 310
	<b>-73 000</b>	<b>-83 549</b>
<b>Avskrivningar o nedskrivningar</b>		
Byggnad	-282 000	-378 044
	<b>-282 000</b>	<b>-378 044</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-998 000</b>	<b>-1 020 268</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>459 000</b>	<b>364 288</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>		
Ränteintäkter	5 000	25 673
Låneräntor	-579 000	-510 651
	<b>-574 000</b>	<b>-484 978</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-115 000</b>	<b>-120 690</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-115 000</b>	<b>-120 690</b>