

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ättehögen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### 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 genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

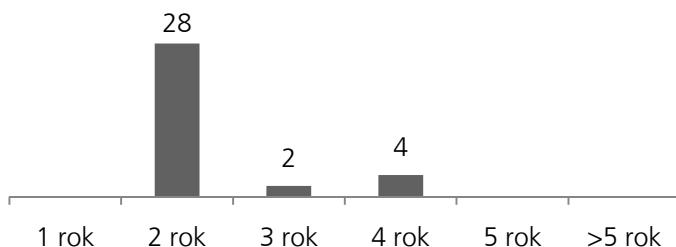
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1986.

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 2005 och sträcker sig fram till 2009. Underhållsplanen uppdaterades Hösten 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Badrumsrenovering	2006 - 2006	Färdigt
Fasadrenovering	2005 - 2005	
Nya balkonger	1987 - 1987	
Rörstambyte	1987 - 1987	
Omläggning av tak	1987 - 1987	
Elstambyte	1987 - 1987	
Nyinstallation hiss	1987 - 1987	
Omputsning av fasad	1987 - 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 3 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Annabelle Jaako	Ordförande
Eva-Lotte Daxberg	Sekreterare
Martin Johansson	Kassör
Sally Johansson	Ledamot
Anna Bergström	Ledamot
Elisabeth Hernqvist	Ledamot
Ronnie Klevbrant	Ledamot

Mattias Arvidsson	Suppleant
Tomas Elisson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
-----------------	------------------	------

### Valberedning

Johan Möller	
Jessica Andersson	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-29.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

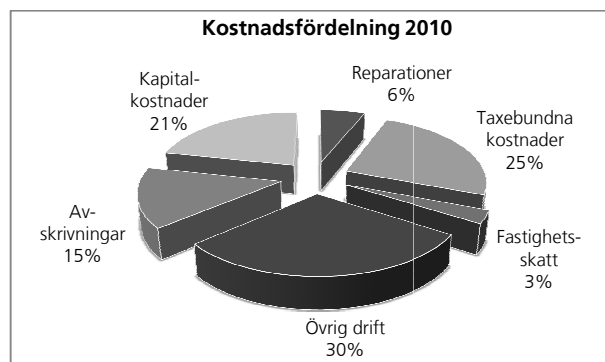
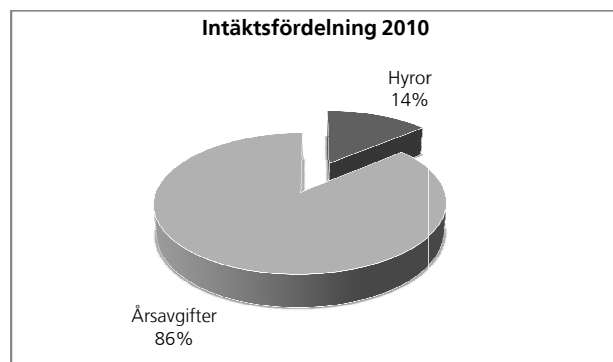
Översyn av lås entrédörrar och källare.  
Besiktning av skyddsrum.  
Översyn av takfläktar, hissar och rökluckor.  
Lagat trasiga takpannor  
Målning av soprumsdörrar, utomhusdetaljer t ex bänk.  
Brandskyddsinventering  
2 allmänna städdagar

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

Inga större underhållsarbeten är planerade.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter 696 kr  
Övriga intäkter 6 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer 44 kr  
Taxebundna kostnader 182 kr  
Fastighetsskatt 23 kr  
Övrig drift 218 kr  
Avskrivningar 107 kr  
Kapitalkostnader 158 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1876 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	775	775	775	770
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 571	7 882	7 889	8 378
Elkostnad/kvm totalyta	26	29	32	26
Värmekostnad/kvm totalyta	105	90	91	90
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	26	26	23

### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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	153 904
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-269 602
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 200
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-185 898</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-185 898**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 515 060	1 512 258
Övriga rörelseintäkter		10 612	5 670
		<b>1 525 672</b>	<b>1 517 928</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-147 113	-142 473
Reparationer		-82 938	-72 690
Taxebundna kostnader		-340 801	-310 947
Övriga driftskostnader		-141 830	-139 949
Fastighetsskatt		-43 418	-43 248
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-119 502	-85 611
Avskrivningar		-201 118	-188 051
		<b>-1 076 719</b>	<b>-982 969</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>448 952</b>	<b>534 959</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 791	1 240
Räntekostnader		-296 839	-373 952
		<b>-295 048</b>	<b>-372 712</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>153 904</b>	<b>162 247</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader Not 3	27 686 669	27 887 787
	<u>27 686 669</u>	<u>27 887 787</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>27 686 669</b>	<b>27 887 787</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	29 193	29 363
Övriga fordringar	36 560	581
Förutbetalda kostnader Not 4	46 787	42 856
	<u>112 540</u>	<u>72 800</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 538	1 538
SBC klientmedel i SHB	777 130	937 683
	<u>778 668</u>	<u>939 221</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>891 208</b>	<b>1 012 021</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 577 877</b>	<b>28 899 807</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		14 108 447	14 108 447
Upplåtelseavgifter		1 428 723	1 428 723
Fond för yttre underhåll	Not 6	231 700	161 500
		<b>15 768 870</b>	<b>15 698 670</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-339 802	-431 849
Årets resultat		153 904	162 247
		<b>-185 898</b>	<b>-269 602</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 582 972</b>	<b>15 429 068</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	12 750 000	13 262 160
		<b>12 750 000</b>	<b>13 262 160</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	0	11 260
Leverantörsskulder		56 446	24 708
Upplupna kostnader	Not 8	78 361	64 021
Förutbetalda avgifter och hyror		110 098	108 591
		<b>244 905</b>	<b>208 580</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>28 577 877</b>	<b>28 899 807</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	20 207 000	20 207 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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 baserat på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Enligt den planen är byggnaden helt avskriven 2078. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,70%	0,65%

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

<b>Not 1</b>	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 305 912	1 305 912
Hyresintäkter	209 148	206 346
	<b>1 515 060</b>	<b>1 512 258</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	47 235	97 668
Fastighetsskötsel enl beställn	36 524	19 684
Städning entreprenad	47 235	0
Hissbesiktning	5 688	0
Myndighetstillsyn	0	17 100
Gård	1 858	1 471
Förbrukningsmateriel	0	2 839
Brandskydd	8 573	3 711
	<b>147 113</b>	<b>142 473</b>

##### Reparationer

Fastighet förbättringar	1 827	0
Gemensamma utrymmen	14 500	0
Tvättstuga	2 256	5 480
Entré/trapphus	2 750	0
Lås	2 528	2 719
Hiss	59 077	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 500
Vattenskada	0	60 991
	<b>82 938</b>	<b>72 690</b>

##### Taxebundna kostnader

El	48 520	54 689
Värme	196 202	169 659
Vatten	57 964	48 639
Sophämtning/rehållning	38 115	37 960
	<b>340 801</b>	<b>310 947</b>



	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	14 084	12 533
Tomträttsavgäld	94 848	94 848
Kabel-TV	32 898	32 568
	<b>141 830</b>	<b>139 949</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>43 418</b>	<b>43 248</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Inkassering avgift/hyra	0	1 200
Revisionsarvode extern revisor	11 750	9 625
Föreningskostnader	2 428	0
Styrelseomkostnader	0	3 593
Fritids och Trivselkostnader	139	0
Förvaltningsarvode	44 190	42 612
Förvaltningsarvoden övriga	49 736	4 800
Administration	6 649	8 927
Korttidsinventarier	0	10 545
Medlemsavgift SBC ek för	4 610	4 310
	<b>119 502</b>	<b>85 611</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	201 118	188 051
	<b>201 118</b>	<b>188 051</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 076 719</b>	<b>982 969</b>
<b>Not 3</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>BYGGNADER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	28 930 837	28 930 837
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 930 837</b>	<b>28 930 837</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 043 050	-854 999
Årets avskrivningar enligt plan	-201 118	-188 051
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 244 168</b>	<b>-1 043 050</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>27 686 669</b>	<b>27 887 787</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	13 800 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	6 000 000
	<b>23 400 000</b>	<b>19 800 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	23 400 000	19 800 000
	<b>23 400 000</b>	<b>19 800 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabel-TV	8 565	8 142
Tomträtt	23 712	23 712
Försäkring	14 510	0
Förvaltningsarvode SBC	0	11 002
	<b>46 787</b>	<b>42 856</b>

**Not 5  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	231 700	70 200	0	161 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>15 768 870</b>	<b>70 200</b>	<b>0</b>	<b>15 698 670</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-339 802	-70 200	162 247	-431 849
Årets resultat	153 904	153 904	-162 247	162 247
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-185 898</b>	<b>83 704</b>	<b>0</b>	<b>-269 602</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 582 972</b>	<b>153 904</b>	<b>0</b>	<b>15 429 068</b>

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vid årets början	161 500	102 100
Reservering enligt stadgar	70 200	59 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>231 700</b>	<b>161 500</b>

**Not 7**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB BoLån	1,740 %	0	523 420	Rörligt
SEB BoLån	1,740 %	4 250 000	4 250 000	Rörligt
SEB BoLån	1,740 %	4 250 000	4 250 000	Rörligt
SEB BoLån	4,070 %	4 250 000	4 250 000	2013-01-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 750 000</b>	<b>13 273 420</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>-11 260</b>	
		<b>12 750 000</b>	<b>13 262 160</b>	

<b>Not 8</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	8 931	7 348
Värme	33 607	25 770
Vatten	7 669	10 888
Sophämtning	5 472	5 472
Extern revisor	12 000	12 000
Ränta	10 682	2 543
	<hr/> <b>78 361</b>	<hr/> <b>64 021</b>

Göteborg den / 2011

Annabelle Jaako  
*Ordförande*

Eva-Lotte Daxberg  
*Sekreterare*

Martin Johansson  
*Kassör*

Anna Bergström  
*Ledamot*

Elisabeth Hernqvist  
*Ledamot*

Sally Johansson  
*Ledamot*

Ronnie Klevbrant  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Göran Johansson  
*Extern revisor*