

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ättehögen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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

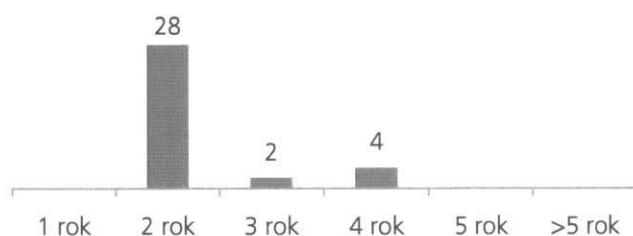
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1986.

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.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2009. Underhållsplanen uppdaterades Hösten 2009 (Prioritering översyn av lås under år 2010, för övrigt endast mindre behov identifierade för år 2010).

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Elisabeth Maria Malkanti Hernqvist	Ledamot	
Annabell Jaako	Ordförande	
Eva-Lotte Daxberg	Sekreterare	
Per Ronnie Klevbrant	Ledamot	
Martin Johansson	Kassör	
Anna Myrén	Suppleant	Avgått januari 2010
Tomas Elisson	Suppleant	
Kärim Mattias Arvidsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Göran Johansson	Auktoriserad revisor	KPMG AB
-----------------	----------------------	---------

Valberedning

Johan Möller	
Jessica Andersson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Anticimex lämnat åtgärdsrapport från Energibesiktning (utfört i nov 2008). Inget att åtgärda då huset har liten energianvändning.
Besiktning av rökluckor uppgång B och D.
Nya lägenhetsnummer (Lägenhetsregistrering, Lantmäteriet)
2 allmänna städdagar.
Målning av dörrar cykelrum, fastighetsförråd, soprum
Utfärdat trivselregler
Arbetet med fuktskadan i anslutning till källarlägenheten fortsatte under 2009.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

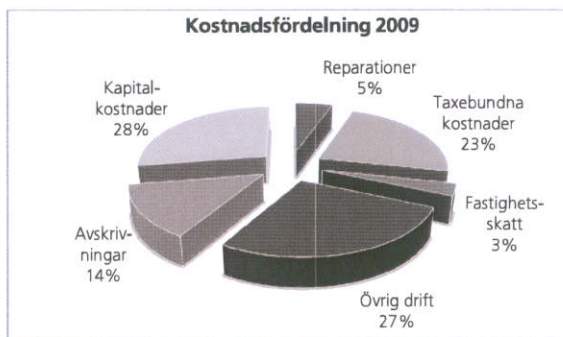
Inspektion av skyddsrum
Översyn av takfläktar
Översyn av låskolvar i entreer och källargång

Övrig information

Arkivskåp inköpt Komplettering utebänkar Ny gräsklippare inköpt Torkställningar inköpta till tvättstugan Söndersparkad aluminiumprofil i entredörr uppg D ersatt Inkassoavtal förnyat Elavtal omvandlar till Andel 50/50 (rörligt + bundet)
Hyreshöjning -- tre lägenheter Körbärsträd och buskar beskurna Trafikkontoret kontaktat för förtydligande information om skyltsättningen utanför fastigheten

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	696 kr
Övriga intäkter	3 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	39 kr
Taxebundna kostnader	166 kr
Fastighetsskatt	23 kr
Övrig drift	196 kr
Avskrivningar	100 kr
Kapitalkostnader	199 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1876 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	775	775	770	698
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 882	7 889	8 378	9 393
Elkostnad/kvm totalyta	29	32	26	36
Värmekostnad/kvm totalyta	90	91	90	92
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	26	23	21

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	162 247
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-372 449
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-59 400
summa fritt eget kapital	-269 602

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-269 602**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 512 258	1 509 456
Övriga rörelseintäkter		5 670	8 944
		1 517 928	1 518 400
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-142 473	-184 831
Reparationer		-72 690	-68 440
Periodiskt underhåll		0	-105 625
Taxebundna kostnader		-310 947	-314 809
Övriga driftskostnader		-139 949	-138 638
Fastighetsskatt		-43 248	-40 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-85 611	-74 649
Avskrivningar		-188 051	-173 585
		-982 969	-1 101 377
RÖRELSERESULTAT		534 959	417 023
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 240	8 111
Räntekostnader		-373 952	-570 019
		-372 712	-561 908
ÅRETS RESULTAT		162 247	-144 885

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	27 887 787	28 075 838
	27 887 787	28 075 838
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	27 887 787	28 075 838
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	29 363	31 811
Övriga fordringar	581	417
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	42 856	44 387
	72 800	76 615
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 538	538
SBC klientmedel i SHB	937 683	672 356
	939 221	672 893
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 012 021	749 508
SUMMA TILLGÅNGAR	28 899 807	28 825 346

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
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	161 500	102 100
		15 698 670	15 639 270
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-431 849	-227 564
Årets resultat		162 247	-144 885
		-269 602	-372 449
SUMMA EGET KAPITAL		15 429 068	15 266 821
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	13 262 160	13 272 680
		13 262 160	13 272 680
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	11 260	12 000
Leverantörsskulder		24 708	91 278
Upplupna kostnader	Not 8	64 021	63 030
Förutbetalda avgifter och hyror		108 591	119 537
		208 580	285 845
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		28 899 807	28 825 346
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Pantsatta 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 baserat på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Enligt den planen är byggnaden helt avskriven 2078. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,65%	0,6%

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 305 912	1 305 912
Hysesintäkter	206 346	203 544
	1 512 258	1 509 456

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	97 668	97 356
Fastighetsskötsel enl beställn	19 684	81 040
Hissbesiktning	0	2 285
Myndighetstillsyn	17 100	0
Gård	1 471	1 397
Förbrukningsmateriel	2 839	2 753
Brandskydd	3 711	0
	142 473	184 831

Reparationer		
Tvättstuga	5 480	0
Sophantering/återvinning	0	1 250
Lås	2 719	0
Huskropp utvändigt	0	2 875
Mark/gård/utemiljö	3 500	64 315
Vattenskada	60 991	0
	72 690	68 440

Periodiskt underhåll		
Tak	0	105 625
	0	105 625

Taxebundna kostnader		
El	54 689	59 724
Värme	169 659	169 966
Vatten	48 639	49 148
Sophämtning/renhållning	37 960	35 971
	310 947	314 809

	2009	2008
Övriga driftskostnader		
Försäkring	12 533	13 034
Tomträttsavgäld	94 848	94 848
Kabel-TV	32 568	30 756
	139 949	138 638
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 248	40 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Inkassering avgift/hyra	1 200	919
Revisionsarvode extern revisor	9 625	14 625
Styrelseomkostnader	3 593	0
Förvaltningsarvode	42 612	40 708
Förvaltningsarvoden övriga	4 800	200
Administration	8 927	10 137
Korttidsinventarier	10 545	0
Konsultarvode	0	3 750
Medlemsavgift SBC ek för	4 310	4 310
	85 611	74 649
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	188 051	173 585
	188 051	173 585
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	982 969	1 101 377
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	28 930 837	28 930 837
Utgående anskaffningsvärde	28 930 837	28 930 837
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-854 999	-681 414
Årets avskrivningar enligt plan	-188 051	-173 585
Utgående avskrivning enligt plan	-1 043 050	-854 999
Planenligt restvärde vid årets slut	27 887 787	28 075 838
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 800 000	13 800 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
	19 800 000	19 800 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	19 800 000	19 800 000
	19 800 000	19 800 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Kabel-TV	8 142	8 142
Tomträtt	23 712	23 712
Försäkring	0	12 533
Förvaltningsarvode SBC	11 002	0
	42 856	44 387

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	161 500	59 400	0	102 100
Summa bundet eget kapital	15 698 670	59 400	0	15 639 270
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-431 849	-59 400	-144 885	-227 564
Årets resultat	162 247	162 247	144 885	-144 885
Summa ansamlad förlust	-269 602	102 847	0	-372 449
Summa eget kapital	15 429 068	162 247	0	15 266 821

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2009	2008
Vid årets början	102 100	148 325
Reservering enligt stadgar	59 400	59 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	-105 625
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	161 500	102 100

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT


	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	
SEB BoLån	1,080 %	523 420	534 680	rörlig ränta
SEB BoLån	1,080 %	4 250 000	4 250 000	rörlig ränta
SEB BoLån	1,080 %	4 250 000	4 250 000	rörlig ränta
SEB BoLån	4,070 %	4 250 000	4 250 000	2013-01-15
Summa skulder till kreditinstitut		13 273 420	13 284 680	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 260	-12 000	
		13 262 160	13 272 680	

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
El	7 348	11 622
Värme	25 770	22 185
Vatten	10 888	8 000
Sophämtning	5 472	4 500
Extern revisor	12 000	14 000
Ränta	2 543	2 723
	64 021	63 030

Göteborg den 27.3 2010


Annabell Jaako
Ordförande


Eva-Lotte Daxberg
Sekreterare


Rolf Martin Johansson
Kassör


Elisabeth Maria Malkanti Hernqvist
Ledamot


Per Ronnie Klevbrant
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15.14 2010


Göran Johansson
Auktoriserad revisor