

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ätتهögen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

### 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 lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

2 rok	3 rok	4 rok
28	2	4

9

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer ett åtgärdsförslag som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts.

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 - 2007	Färdigt

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

### Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

### Övriga avtal

Föreningen har Kabel bredband-uppkoppling via ComHem.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Beviljar endast 6 månader i taget.

### Styrelsen har haft följande sammansättning:

Annabelle Jaako	Ordförande	
Eva-Lotte Daxberg	Sekreterare	
Martin Johansson	Kassör	
Martin Karlsson	Ledamot	
Emma Eriksson	Ledamot	Avgått på grund av flyttning
Anna Myrén	Suppleant	
Sarah Sigurdsson	Suppleant	
Tomas Elisson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Göran Johansson KPMG AB Ordinarie Extern

### Valberedning

Sarah Sigurdsson sammankallande  
Jessica Andersson

### Stämmor

Ordinarie 2008-05-27

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Målning av plåt på tak, stuprör och soprumsdörrar. Iordningställt samlingsrum  
Förbättrad dränering utanför lägenhet nr 30 p.g.a. att fuktgenomträngning i sovrummet.

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

Vägg under markyta i sovrum lägenhet nr 30 åtgärdad med plåtreolar mot betongvägg för förbättrad ventilation för att undvika fukt.

### Övrig information

Fått byggnadslov för sopmoduler, ej klart med placering.

Besiktning för Energideklaration har utförts.

Haft en allmän städdag

### Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

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 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	775	770	698	698
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 889	8 378	9393	10531
Elkostnad/kvm totalyta	32	26	36	23
Värmekostnad/kvm totalyta	91	90	92	91
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	23	21	23

### Dispositionsförslag

#### Förslag till hantering av ansamlad förlust

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-144 885
ansamlad förlust	-273 789
reservering till fond för yttre underhåll	-59 400
av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt stadgarna	105 625
	<hr/>
	-372 449

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

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

---

-372 449

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

**2008**

**2007**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 509 456	1 500 672
Övriga rörelseintäkter		8 944	10 154
		<b>1 518 400</b>	<b>1 510 826</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	Not 2	-184 831	-152 255
Reparationer		-68 440	-18 580
Periodiskt underhåll		-105 625	0
Taxebundna kostnader		-314 809	-294 267
Övriga driftskostnader		-138 638	-135 305
Fastighetskatt		-40 800	-60 360
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-74 649	-93 577
Avskrivningar		-173 585	-159 120
		<b>-1 101 377</b>	<b>-913 464</b>

**RÖRELSERESULTAT**

**417 023**                      **597 362**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		8 111	9 735
Räntekostnader		-570 019	-523 133
		<b>-561 908</b>	<b>-513 398</b>

**ÅRETS RESULTAT**

**-144 885**                      **83 964**

*9*

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	28 075 838	28 249 423
	<b>28 075 838</b>	<b>28 249 423</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>28 075 838</b>	<b>28 249 423</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	31 811	9 666
Övriga fordringar	417	137
Förutbetalda kostnader Not 4	44 387	44 435
	<b>76 615</b>	<b>54 238</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	538	538
SBC klientmedel i SHB	672 356	1 371 037
	<b>672 893</b>	<b>1 371 575</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>749 508</b>	<b>1 425 813</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 825 346</b>	<b>29 675 236</b>

*g*

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</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	102 100	148 325
		<u>15 639 270</u>	<u>15 685 495</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-227 564	-357 753
Årets resultat		-144 885	83 964
		<u>-372 449</u>	<u>-273 789</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 266 821</b>	<b>15 411 706</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	13 272 680	14 080 690
		<u>13 272 680</u>	<u>14 080 690</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	12 000	28 000
Leverantörsskulder		91 278	63 674
Övriga kortfristiga skulder		0	549
Upplupna kostnader	Not 8	63 030	36 723
Förutbetalda avgifter och hyror		119 537	53 894
		<u>285 845</u>	<u>182 840</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>28 825 346</b>	<b>29 675 236</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
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.

	2008	2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,6 %	0,55 %

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

#### Not 1

##### ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	1 305 912	1 297 128
Hysesintäkter	203 544	203 544
	<b>1 509 456</b>	<b>1 500 672</b>

#### Not 2

##### RÖRELSENS KOSTNADER

###### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	97 356	93 035
Fastighetsskötsel enl beställn	81 040	47 312
Hissbesiktning	2 285	2 235
Gård	1 397	3 317
Förbrukningsmateriel	2 753	6 356
	<b>184 831</b>	<b>152 255</b>

###### Reparationer

Sophantering/återvinning	1 250	0
Huskropp utvändigt	2 875	0
Balkonger/altaner	0	14 025
Mark/gård/utemiljö	64 315	0
Konsult	0	4 555
	<b>68 440</b>	<b>18 580</b>

###### Periodiskt underhåll

Tak	105 625	0
	<b>105 625</b>	<b>0</b>

###### Taxebundna kostnader

El	59 724	0
El fast kostnad	0	12 270
El rörlig kostnad	0	36 230
Värme	169 966	169 494
Vatten	49 148	43 498
Sophämtning/renhållning	35 971	32 775
	<b>314 809</b>	<b>294 267</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	13 034	11 169
Tomträttsavgäld	94 848	94 848
Kabel-TV	30 756	29 288
	<b>138 638</b>	<b>135 305</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**40 800**                      **60 360**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Inkassering avgift/hyra	919	3 450
Revisionsarvode extern revisor	14 625	13 625
Studieverksamhet	0	1 625
Förvaltningsarvode	40 708	39 731
Arvode SBC övrigt	200	3 125
Juridik	0	17 088
Administration	10 137	6 873
Konsultarvode	3 750	3 750
Medlemsavgift SBC ek för	4 310	4 310
	<b>74 649</b>	<b>93 577</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Avskrivningar**

Byggnad	173 585	159 120
	<b>173 585</b>	<b>159 120</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**1 101 377**                      **913 464**

**Not 3**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	28 930 837	28 849 837
Nyanskaffningar	0	81 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 930 837</b>	<b>28 930 837</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-681 414	-522 294
Årets avskrivningar enligt plan	-173 585	-159 120
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-854 999</b>	<b>-681 414</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**28 075 838**                      **28 249 423**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	13 800 000	13 800 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
	<b>19 800 000</b>	<b>19 800 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	19 800 000	19 800 000
	<b>19 800 000</b>	<b>19 800 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

*gy*



**Not 4**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Kabel-TV	8 142	7 689
Tomträtt	23 712	23 712
Försäkring	12 533	13 034
	<u>44 387</u>	<u>44 435</u>

**Not 5**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<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	102 100	-46 225	0	148 325
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>15 639 270</u>	<u>-46 225</u>	<u>0</u>	<u>15 685 495</u>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-227 564	46 225	83 964	-357 753
Årets resultat	-144 885	-144 885	-83 964	83 964
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>-372 449</u>	<u>-98 660</u>	<u>0</u>	<u>-273 789</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 266 821</b>	<b>-144 885</b>	<b>0</b>	<b>15 411 706</b>

2008

2007

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

**Vid årets början**

	2008	2007
Reservering enligt stadgar	59 400	59 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	-105 625	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<u>102 100</u>	<u>148 325</u>

**Not 7**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB Bolån	3,530 %	534 680	1 358 690	Rörligt
SEB Bolån	2,250 %	4 250 000	4 250 000	2009-12-28
SEB Bolån	3,620 %	4 250 000	4 250 000	2009-01-15
SEB Bolån	4,070 %	4 250 000	4 250 000	2013-01-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<u>13 284 680</u>	<u>14 108 690</u>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<u>-12 000</u>	<u>-28 000</u>	
		<b>13 272 680</b>	<b>14 080 690</b>	

**Not 8**

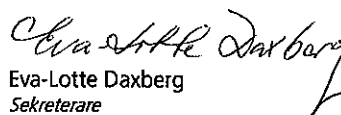
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Uppl kostnad El	11 622	8 116
Uppl kostnad Vatten	8 000	7 500
Uppl kostnad Sophämtning	4 500	4 500
Uppl kostnad Extern revisor	14 000	12 000
Upplupna räntekostnader	2 723	4 314
Uppl bankavgifter	0	293
Uppl kostnad värme	22 185	0
	<hr/> <b>63 030</b>	<hr/> <b>36 723</b>

Göteborg den 28 / 3 2009



Annabelle Jaako  
Ordförande



Eva-Lotte Daxberg  
Sekreterare

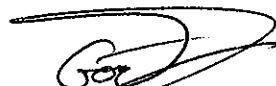


Martin Johansson  
Kassör



Martin Karlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2009



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ättehögen

Org nr 769610-1653

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ättehögen för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

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

Göteborg 2009-03-31



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor