

Org nr 716444-1615

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Höjderna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2008.01.01-2008.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet Inom Vallgraven 37:11, 37:12, 41:7

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ulf Lange	ordförande	vald t.o.m ordinarie föreningsstämma 2009
Lars Wergeland	kassör	vald t.o.m ordinarie föreningsstämma 2010
Daniel Seldén	sekreterare	vald t.o.m ordinarie föreningsstämma 2009
Karin Berggren	styrelseledamot	t.o.m 2009-02-01
Peter Kling	styrelseledamot	vald t.o.m ordinarie föreningsstämma 2009

Suppleanter har varit Karin Ekenberg, Peter Kelly och Anna Graaf.

Valberedning har varit Hartmut Jäger, Johan Nilsson och Kjell-Ove Nilsson.

Revisor

Revisor har varit Bert Svensson

Revisorsuppleant har varit Martin Granath.

Föreningsfrågor

Föreningen bildades oktober 1991.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2008.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 30 st medlemslägenheter har 3 överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lägenheter och 6 st lokaler.

Föreningens bostadsrättsyta är 2.213m², hyreslägenhetsyta 107m² och lokalyta 261m²

Under året har en balkonggrupp, tillsammans med arkitekt undersökt möjligheterna att bygga balkonger in mot gårdarna. Bygglovshandlingar är inlämnade. Balkongerna bekostas av medlemmarna själva. Byggnationen kommer först att startas efter fasadrenoveringen är klar.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare har varit Lars Wergeland.

Ekonomi

Fastigheterna är taxerade till kronor 28 755 000, varav markvärde kronor 12 932 000.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.

I de osålda hyreslägenheterna (2 st.) ligger ett dolt värde som inte framkommer i balansräkningen. När föreningen i framtiden kan disponera lägenheterna är avsikten att ombilda dessa till bostadsrätter.

Under året omförhandlades tre av lokalernas hyresavtal. De nya avtalen innebar en ökning av hyrorna med i genomsnitt 58 %, vilket innebär ökade hyresintäkter på ca 57 000 kr per år.

Ingen höjning av avgifterna gjordes inför år 2009. Avgifterna har varit oförändrade sedan år 1995.

Fastighetsskatten ersattes av en kommunal avgift för bostadsdelen, en avgift på 1 200 kronor per bostadslägenhet. Lokaldelen beskattas som tidigare med 1% på taxeringsunderlaget.

Redovisning av utförda underhållsarbeten och investeringar

Föreningen upprättade 1993 en långsiktig underhållsplan med hjälp av konsult från SBC. Under hösten 2008 reviderades den och ligger till grund för planerade underhållsarbeten och föreningens sparande till och med år 2028.

Under år 2008 renoverades gasserviser i samtliga fastigheter. Viss lagning av 6:ans fasad utfördes. Inga andra större investeringar utfördes.

Energideklaration av föreningens byggnader beräknas vara färdig under våren 2009.

Planerade underhållsarbeten och investeringar år 2009

Renovering av fasaderna på Kungshöjdsgatan 4 och 6.

Inklädning av samtliga skorstenar.

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition:

Årets resultat	77 253,00
Balanserad förlust	<u>-423,32</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	76 829,68

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras så

att till yttre fond reserveras	100 000,00
att av yttre fonden ianspråkats	-46 003,00
att i ny räkning överföras	<u>24 832,68</u>
	78 829,68

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

HÖJDENA BRF

RESULTATRÄKNING FÖR ÅR	not	2008	2007
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		886 520	886 452
Hyror		291 208	278 773
Övriga intäkter	2	<u>9 892</u>	<u>4 760</u>
SA RÖRELSENS INTÄKTER		1 187 620	1 169 985
RÖRELSENS KOSTNADER			
UNDERHÅLLS- OCH DRIFTKOSTNADER			
Reparation och underhåll	3	-186 188	-185 529
Driftkostnader	4	<u>-523 109</u>	<u>-474 984</u>
SA UNDERHÅLLS- OCH DRIFTKOSTNADER		-709 297	-660 513
RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		478 323	509 472
AVSKRIVNINGAR			
Byggnader	5	-121 912	-120 702
Maskiner och inventarier	6	<u>-40 884</u>	<u>-38 347</u>
SA AVSKRIVNINGAR		-162 796	-159 049
RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		315 527	350 423
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter		25 776	9 556
Räntekostnader		<u>-208 400</u>	<u>-208 400</u>
SA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		-182 624	-198 844
RESULTAT EFTER FINANSIELLA INT. OCH KOSTN.		132 903	151 579
RESULTAT FÖRE SKATT		132 903	151 579
SKATT	1	-55 650	-84 582
REDOVISAT ÅRSRESULTAT		77 253	66 997

HÖJDENA BRF

BALANSRÄKNING FÖR ÅR	not	2008	2007
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
BYGGNADER OCH MARK			
Byggnader	5	10 929 023	10 975 935
Mark		<u>7 325 672</u>	<u>7 325 672</u>
SA BYGGNADER OCH MARK		18 254 695	18 301 607
MASKINER OCH INVENTARIER			
Maskiner och inventarier	6	<u>54 678</u>	<u>82 877</u>
SA MASKINER OCH INVENTARIER		54 678	82 877
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 800	2 800
SA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 312 173	18 387 284
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>29 935</u>	<u>24 724</u>
SA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		29 935	24 724
KASSA OCH BANK			
Bank	8	<u>967 420</u>	<u>892 086</u>
SA KASSA OCH BANK		967 420	892 086
SA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		997 355	916 810
SA TILLGÅNGAR		19 309 528	19 304 094

HÖJDENA BRF

SKULDER OCH EGET KAPITAL	not	2008	2007
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Inbetalda insatser		9 470 610	9 470 610
Upplåtelseavgifter		5 262 838	5 262 838
Yttre fond	1	<u>550 000</u>	<u>450 000</u>
SA BUNDET EGET KAPITAL		15 283 448	15 183 448
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		-423	32 580
Redovisat årsresultat		<u>77 253</u>	<u>66 997</u>
SA FRITT EGET KAPITAL		76 830	99 577
SA EGET KAPITAL		15 360 278	15 283 025
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Låneskulder	9	<u>3 600 000</u>	<u>3 600 000</u>
SA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 600 000	3 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		85 000	85 000
Skatteskulder		55 650	84 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	176 950	237 237
Övriga skulder		<u>31 650</u>	<u>14 250</u>
SA KORTFRISTIGA SKULDER		349 250	421 069
SA SKULDER OCH EGET KAPITAL		19 309 528	19 304 094
STÄLLDA PANTER		7 120 000	7 120 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

HÖJDENA BRF

Noter

1

TILLÄGSUPPLYSNINGAR REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Redovisningsprinciper yttre fond

Redovisningen ska ske enligt "god redovisningssed", det kräver att man följer Bokföringsnämndens allmänna råd, i detta fall BFNAR 2003:4.

Realekonomiskt spelar den nya redovisningsmetoden ingen roll, föreningen blir vare sig fattigare eller rikare beroende på hur fonderingen redovisas. Fonderingen ska inte redovisas i resultaträkningen utan endast i balansräkningen. Fonden ska redovisas under rubriken bundet eget kapital.

Den nya metoden innebär att balansräkningen sätts i större fokus. Genom att läsa balansräkningen kan man skapa sig en bild av föreningen, dels vad som har hänt tidigare, dels vad som kommer att hända. Om man däremot låter fokus ligga på den kortsiktiga resultaträkningen ser man endast hur det senaste året har varit.

Till yttre fonden reserverades 100 000 kronor enligt styrelsens förslag och godkändes av föreningsstämman.

Storlek på avsättning till den yttre fonden styrs av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen reviderades under 2008. Avsättningen för 2009 kommer att vara lika stor, förutom en korrigerings för prisökningar.

Avskrivning byggnad

Avskrivningsprincipen för byggnad har fastslagits till att vara 1 % av anskaffningsvärdet per år.

Avskrivning inventarier

Avskrivning har skett med 20% på anskaffningsvärdet.

Skatt

Föreningen belastas av en kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen och statlig fastighetsskatt på lokaldelen.

HÖJDENA BRF

Noter		2008	2007
2	ÖVRIGA INTÄKTER		
	Övrigt	<u>9 892</u>	<u>4 760</u>
		9 892	4 760
3	REPARATION OCH UNDERHÅLL		
	Hyresläg./lokal	-27 629	-20 426
	VVS	-39 463	-12 577
	Tvättstuga	-5 245	-3 175
	Elarbeten	-	-38 421
	Försäkringsskador	-	-33 394
	Gårdar	-7 521	-12 832
	Fasad	-46 003	-
	Lås/portar	-11 067	-23 305
	Övrigt	<u>-49 260</u>	<u>-41 399</u>
	SA REPARATION OCH UNDERHÅLL	-186 188	-185 529
4	DRIFTKOSTNADER		
	Årsavgift SBC	-4 470	-4 470
	Vatten	-60 280	-56 849
	Värme	-259 325	-244 452
	El	-45 683	-38 137
	Renhållning	-56 113	-51 055
	Kabel TV	-37 084	-35 320
	Försäkring	-22 257	-22 776
	Övrigt	<u>-37 897</u>	<u>-21 925</u>
	SA DRIFTKOSTNADER	-523 109	-474 984
5	BYGGNAD		
	Anskaffningsvärde	12 145 193	12 070 193
	Avgår ackumulerade avskrivningar	<u>-1 216 170</u>	<u>-1 094 258</u>
	TOTALT BOKFÖRT BYGGNADSVÄRDE	10 929 023	10 975 935

Fastigheterna är taxerade till kronor 28 755 000, varav markvärde kronor 12 932 000.

Specification av byggnad	År	Anskaffningsvärde
Byggnad	1990	7 904 416
Fjärrvärmeanläggning	1990	75 000
Fasadputs	1993	377 750
Tvättstugor	1994	123 250
Gårdar	1994	835 788
Kabel tv	1994	78 500
Bastu/relaxavdelning	2003	433 245
Badrum	2003	31 250
Badrum	2004	40 588
Föreningslokal vind	2004	1 074 257
Portar	2004	357 615
Skorsten	2004	128 219
Tak	2004	1 326 322
Kostnadsförd takrenovering	2004	-762 500
Snörasskydd tak	2007	46 493
Gasservice	2008	<u>75 000</u>
		12 145 193

HÖJDENA BRF

Noter		2008	2007
6	INVENTARIER		
	Ingående anskaffningsvärde	206 951	206 951
	Årets inköp	12 685	-
	Årets avskrivningar	-40 884	-38 347
	Avgår ackumulerade avskrivningar	<u>-124 074</u>	<u>-85 727</u>
	Bokfört restvärde	54 678	82 877
7	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
	Förutbetalda driftkostnader	28 237	17 426
	Hysesfordran	<u>1 698</u>	<u>7 298</u>
	SA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	29 935	24 724
8	KASSA OCH BANK		
	Handelsbanken checkkonto	217 420	292 086
	Handelsbanken placeringskonto	<u>750 000</u>	<u>600 000</u>
	SA KASSA OCH BANK	967 420	892 086
9	LÅNESKULDER		
	<u>Kreditgivare</u>	<u>2008-12-31</u>	<u>Ränta 2008-12-31</u>
	Stadshypotek	1 600 000	5,55%
	Stadshypotek	1 000 000	6,05%
	Stadshypotek	<u>1 000 000</u>	5,91%
	SA LÅNESKULDER	3 600 000	<u>Ny ränta</u>
			2014-06-01
			2012-10-30
			2010-10-30
10	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
	Upplupna låneräntor	27 333	27 333
	Upplupna fjärrvärmekostnader	31 038	81 003
	Upplupna renhållningskostnader	8 968	7 730
	Upplupna vattenkostnader	15 179	14 600
	Upplupna elkostnader	11 240	8 489
	Förutbetalda avgifter och hyror	<u>83 192</u>	<u>98 082</u>
	SA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	176 950	237 237

Göteborg den 15 mars 2009

Bostadsrättsföreningen Höjdena



Ulf Lange



Lars Wergeland



Daniel Seldén



Peter Kling



Karin Berggren

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
2009-04-02



Bert Svensson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämma i

Brf Höjderna

Org nr 716444-1615

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Höjderna för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna 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 redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte med 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 räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciper och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar styrelsen gjort när de 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen övriga delar.

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

Göteborg 2009-04-02



Bert Svensson