

Org nr 716444-1615

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Höjderna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2009.01.01-2009.12.31

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 2010
Lars Wergeland	kassör	vald t.o.m ordinarie föreningsstämma 2010
Anna Pettersson	sekreterare	vald t.o.m ordinarie föreningsstämma 2011
Daniel Seldén	styrelseledamot	vald t.o.m ordinarie föreningsstämma 2010
Peter Kling	styrelseledamot	vald t.o.m ordinarie föreningsstämma 2011

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

Valberedning har varit Johannes Angeldorff, Erik Gustavsson och Johan Nilsson.

Revisor

Revisor har varit Bert Svensson

Revisorsuppleant har varit Johanna Arvidsson.

Föreningsfrågor

Föreningen bildades oktober 1991.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2009.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 30 st medlemslägenheter har 2 överlåtit under året.

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

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

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.

Föreningen har slutfört omförhandling av samtliga lokalhyresavtal, vilket har inneburit en hyreshöjning med i genomsnitt 48 %.

Avgifterna höjdes med 5% inför 2010.

Fastighetsskatten ersattes av en kommunal avgift för bostadsdelen, en avgift på 1 272 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 våren 2009 reviderades den och ligger till grund för planerade underhållsarbeten och föreningens sparande till och med år 2028.

Under år 2009 utfördes energideklaration av samtliga fastigheter. Alla skorstenar i alla fastigheter kläddes in i plåt för att åtgärda läckage.

Planerade underhållsarbeten och investeringar år 2010

Renovering av fasaderna på Kungshöjdsgatan 4 och 6.

Byggnation av balkonger, vilka bekostas av respektive medlem.

Övrigt

Föreningen har en hemsida,
www.hojdena.se

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition:

Årets resultat	198 503,05
Balanserad förlust	-23 170,32
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>175 332,73</u>

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras så

att till yttre fond reserveras	175 000,00
att i ny räkning överförs	<u>332,73</u>
	175 332,73

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

HÖJDENA BRF

RESULTATRÄKNING FÖR ÅR	not	2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		886 401	886 520
Hyror		322 940	291 208
Övriga intäkter	2	<u>89 694</u>	<u>9 892</u>
SA RÖRELSENS INTÄKTER		1 299 035	1 187 620
RÖRELSENS KOSTNADER			
UNDERHÅLLS- OCH DRIFTKOSTNADER			
Reparation och underhåll	3	-99 929	-186 188
Driftkostnader	4	<u>-581 945</u>	<u>-523 109</u>
SA UNDERHÅLLS- OCH DRIFTKOSTNADER		-681 874	-709 297
RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		617 161	478 323
AVSKRIVNINGAR			
Byggnader	5	-124 152	-121 912
Maskiner och inventarier	6	<u>-32 720</u>	<u>-40 884</u>
SA AVSKRIVNINGAR		-156 872	-162 796
RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		460 289	315 527
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter		4 568	25 776
Räntekostnader		<u>-208 400</u>	<u>-208 400</u>
SA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		-203 832	-182 624
RESULTAT EFTER FINANSIELLA INT. OCH KOSTN.		256 457	132 903
RESULTAT FÖRE SKATT		256 457	132 903
SKATT	1	-57 954	-55 650
REDOVISAT ÅRSRESULTAT		198 503	77 253

HÖJDENA BRF

BALANSRÄKNING FÖR ÅR	not	2009	2008
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
BYGGNADER OCH MARK			
Byggnader	5	11 074 871	10 929 023
Mark		<u>7 325 672</u>	<u>7 325 672</u>
SA BYGGNADER OCH MARK		18 400 543	18 254 695
MASKINER OCH INVENTARIER			
Maskiner och inventarier	6	<u>21 958</u>	<u>54 678</u>
SA MASKINER OCH INVENTARIER		21 958	54 678
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 800	2 800
SA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 425 301	18 312 173
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>35 164</u>	<u>29 935</u>
SA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		35 164	29 935
KASSA OCH BANK			
Bank	8	<u>1 077 119</u>	<u>967 420</u>
SA KASSA OCH BANK		1 077 119	967 420
SA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 112 283	997 355
SA TILLGÅNGAR		19 537 584	19 309 528

HÖJDENA BRF	not	2009	2008
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Inbetalda insatser		9 470 610	9 470 610
Upplåtelseavgifter		5 262 838	5 262 838
Yttre fond	1	<u>650 000</u>	<u>550 000</u>
SA BUNDET EGET KAPITAL		15 383 448	15 283 448
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		-23 170	-423
Redovisat årsresultat		<u>198 503</u>	<u>77 253</u>
SA FRITT EGET KAPITAL		175 333	76 830
SA EGET KAPITAL		15 558 781	15 360 278
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		63 750	85 000
Skatteskulder		57 954	55 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	222 797	176 950
Övriga skulder		<u>34 302</u>	<u>31 650</u>
SA KORTFRISTIGA SKULDER		378 803	349 250
SA SKULDER OCH EGET KAPITAL		19 537 584	19 309 528
STÄLLDA PANTER ANSVARSFÖRBINDELSER			
		7 120 000	7 120 000
		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.

Avskrivning byggnad

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

Avskrivning inventarie

Avskrivning har skett med 20% på anskaffningsvärdet.

Skatt

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

HÖJDENA BRF

	2009	2008
Noter		
2 ÖVRIGA INTÄKTER		
Återföring reservation	85 000	-
Övrigt	<u>4 694</u>	<u>9 892</u>
	89 694	9 892
3 REPARATION OCH UNDERHÅLL		
Hyresläg./lokal	-43 893	-27 629
VVS	-21 006	-39 463
Tvättstuga	-	-5 245
Elarbeten	-13 680	-
Gårdar	-	-7 521
Fasad	-	-46 003
Lås/portar	-6 914	-11 067
Övrigt	<u>-14 436</u>	<u>-49 260</u>
SA REPARATION OCH UNDERHÅLL	-99 929	-186 188
4 DRIFTKOSTNADER		
Årsavgift SBC	-4 470	-4 470
Vatten	-65 933	-60 280
Värme	-320 126	-259 325
El	-29 223	-45 683
Renhållning	-56 228	-56 113
Kabel TV	-39 268	-37 084
Försäkring	-22 347	-22 257
Övrigt	<u>-44 350</u>	<u>-37 897</u>
SA DRIFTKOSTNADER	-581 945	-523 109
5 BYGGNAD		
Anskaffningsvärde	12 415 193	12 145 193
Avgår ackumulerade avskrivningar	<u>-1 340 322</u>	<u>-1 216 170</u>
TOTALT BOKFÖRT BYGGNADSVÄRDE	11 074 871	10 929 023

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

Specifikation 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 takreovering	2004	-762 500
Snörasskydd tak	2007	46 493
Gasservice	2008	75 000
Inklädning av skorstenar	2009	<u>270 000</u>
		12 415 193

HÖJDENA BRF

2009

2008

Noter

6	INVENTARIER		
	Ingående anskaffningsvärde	219 636	206 951
	Årets inköp	-	12 685
	Årets avskrivningar	-32 720	-40 884
	Avgår ackumulerade avskrivningar	<u>-164 958</u>	<u>-124 074</u>
	Bokfört restvärde	21 958	54 678
7	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
	Balkonggruppen	7 880	-
	Förutbetalda driftkostnader	23 502	28 237
	Hysesfordran	<u>3 782</u>	<u>1 698</u>
	SA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	35 164	29 935
8	KASSA OCH BANK		
	Handelsbanken checkkonto	1 077 118	217 420
	Handelsbanken placeringskonto	-	<u>750 000</u>
	SA KASSA OCH BANK	1 077 118	967 420
9	LÅNESKULDER		
	<u>Kreditgivare</u>	<u>31/12-09</u>	<u>Ränta 31/12-09</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	76 618	31 038
	Upplupna renhållningskostnader	9 124	8 968
	Upplupna vattenkostnader	16 663	15 179
	Upplupna elkostnader	4 536	11 240
	Förutbetalda avgifter och hyror	<u>88 523</u>	<u>83 192</u>
	SA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	222 797	176 950

Göteborg den 25 mars 2010

Bostadsrättsföreningen Höjderna



Ulf Lange



Lars Wergeland



Daniel Seldén



Peter Kling



Anna Pettersson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
2010-04-30



Bert Svensson