

Org nr 716444-1615

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Höjderna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010.01.01-2010.12.31

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 2012
Lars Wergeland	kassör	vald t.o.m ordinarie föreningsstämma 2011
Anna Pettersson	sekreterare	vald t.o.m ordinarie föreningsstämma 2011
Anders Wessman	styrelseledamot	vald t.o.m ordinarie föreningsstämma 2012
Johan Eliasson	styrelseledamot	vald t.o.m ordinarie föreningsstämma 2011

Suppleanter har varit Johanna Lerneby, 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 25 maj 2010. Stämman hade 16 röstande medlemmar.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 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

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare har varit Lars Wergeland.

Ekonomi

Fastigheterna är taxerade till kronor 35 071 000, varav markvärde kronor 17 288 000.

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. En hyreslägenhet ombildades i början av 2011. Intäkterna kommer att användas till fasadrenovering.

Föreningens omförhandling av lokalhyresavtalen 2009, visar sig i ökade intäkter även för 2010.

Avgifterna höjdes med 5% inför 2011.

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 2010 utfördes en omfattande renovering av en hyreslokal. Alla källarlokalerna på Kungshöjdsgatan 9 renoverades.

Planerade underhållsarbeten och investeringar år 2011

Renovering av fasaderna på Kungshöjdsgatan 4 och 6.

Byggnation av balkonger, vilka bekostas av respektive medlem.

Övrigt

Föreningen har en hemsida, <http://www.hojdena.se>

Resultatdisposition

Till föreningstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	175 333
Årets resultat	-17
Återstår till föreningsstämman förfogande	<u>175 315</u>

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras så

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	175 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanserat resultat	<u>315</u>
	175 315

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

HÖJDENA BRF

RESULTATRÄKNING FÖR ÅR	not	2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		930 542	886 401
Hyror		338 769	322 940
Övriga intäkter	2	<u>5 382</u>	<u>89 694</u>
SA RÖRELSENS INTÄKTER		1 274 693	1 299 035
RÖRELSENS KOSTNADER			
UNDERHÅLLS- OCH DRIFTKOSTNADER			
Reparation och underhåll	3	-142 277	-99 929
Driftkostnader	4	<u>-716 772</u>	<u>-581 945</u>
SA UNDERHÅLLS- OCH DRIFTKOSTNADER		-859 049	-681 874
RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		415 644	617 161
AVSKRIVNINGAR			
Byggnader	5	-124 449	-124 152
Maskiner och inventarier	6	<u>-30 846</u>	<u>-32 720</u>
SA AVSKRIVNINGAR		-155 295	-156 872
RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		260 349	460 289
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter		77	4 568
Räntekostnader		<u>-202 869</u>	<u>-208 400</u>
SA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		-202 792	-203 832
RESULTAT EFTER FINANSIELLA INT. OCH KOSTN.		57 557	256 457
RESULTAT FÖRE SKATT		57 557	256 457
SKATT	1	-57 574	-57 954
REDOVISAT ÅRSRESULTAT		-17	198 503

HÖJDENA BRF

BALANSRÄKNING FÖR ÅR	not	2010	2009
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
BYGGNADER OCH MARK			
Byggnader	5	11 917 950	11 074 871
Mark		<u>7 325 672</u>	<u>7 325 672</u>
SA BYGGNADER OCH MARK		19 243 622	18 400 543
MASKINER OCH INVENTARIER			
Maskiner och inventarier	6	<u>60 922</u>	<u>21 958</u>
SA MASKINER OCH INVENTARIER		60 922	21 958
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 800	2 800
SA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 307 344	18 425 301
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 567	35 164
Övriga fordringar		<u>32 351</u>	<u>-</u>
SA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		56 918	35 164
KASSA OCH BANK			
Bank	7	<u>145 597</u>	<u>1 077 119</u>
SA KASSA OCH BANK		145 597	1 077 119
SA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		202 515	1 112 283
SA TILLGÅNGAR		19 509 859	19 537 584

HÖJDENA BRF

SKULDER OCH EGET KAPITAL	not	2010	2009
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Inbetalda insatser		9 470 610	9 470 610
Upplåtelseavgifter		5 262 838	5 262 838
Yttre fond	1	<u>825 000</u>	<u>650 000</u>
SA BUNDET EGET KAPITAL		15 558 448	15 383 448
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		332	-23 170
Redovisat årsresultat		<u>-17</u>	<u>198 503</u>
SA FRITT EGET KAPITAL		315	175 333
SA EGET KAPITAL		15 558 763	15 558 781
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Låneskulder	8	<u>3 600 000</u>	<u>3 600 000</u>
SA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 600 000	3 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		48 437	63 750
Skatteskulder		57 574	57 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	245 085	222 797
Övriga skulder		<u>-</u>	<u>34 302</u>
SA KORTFRISTIGA SKULDER		351 096	378 803
SA SKULDER OCH EGET KAPITAL		19 509 859	19 537 584
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.

Fonderingen ska inte redovisas i resultaträkningen utan endast i balansräkningen. Fonden ska redovisas under rubriken bundet eget kapital.

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 175 000 kronor enligt styrelsens förslag och godkändes av föreningsstämman.

Avskrivning byggnad

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

Avskrivning inventarier

Avskrivning har skett med 20% på anskaffningsvärdet.

Skatt

Föreningen belastas av en kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen (1 277 kr/lägenhet) och statlig fastighetsskatt på lokaldelen (1% på taxeringsunderlaget).

HÖJDENA BRF

Noter		2010	2009
2	ÖVRIGA INTÄKTER		
	Återföring reservation	-	85 000
	Övrigt	<u>5 382</u>	<u>4 694</u>
		5 382	89 694
3	REPARATION OCH UNDERHÅLL		
	Hysesläg./lokal	-58 148	-43 893
	VVS	-9 419	-21 006
	Tvättstuga	-24 049	-
	Elarbeten	-17 692	-13 680
	Lås/portar	-8 950	-6 914
	Övrigt	<u>-24 019</u>	<u>-14 436</u>
	SA REPARATION OCH UNDERHÅLL	-142 277	-99 929
4	DRIFTKOSTNADER		
	Årsavgift SBC	-4 700	-4 470
	Vatten	-64 353	-65 933
	Värme	-377 617	-320 126
	El	-36 112	-29 223
	Renhållning	-60 599	-56 228
	Kabel TV	-39 633	-39 268
	Försäkring	-17 774	-22 347
	Snöskotning tak	-50 706	-
	Övrigt	<u>-65 278</u>	<u>-44 350</u>
	SA DRIFTKOSTNADER	-716 772	-581 945
5	BYGGNAD		
	Anskaffningsvärde	13 382 721	12 415 193
	Avgår ackumulerade avskrivningar	<u>-1 464 771</u>	<u>-1 340 322</u>
	TOTALT BOKFÖRT BYGGNADSVÄRDE	11 917 950	11 074 871

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	270 000
Renovering affärslokal	2010	526 831
Renovering källarlokal	2010	354 123
Ventilation källarlokal och tvättstugor	2010	<u>86 574</u>
		13 382 721

HÖJDENA BRF

Noter		2010	2009
6	INVENTARIER		
	Ingående anskaffningsvärde	219 636	219 636
	Årets inköp	69 810	-
	Årets avskrivningar	-30 846	-32 720
	Avgår ackumulerade avskrivningar	<u>-197 678</u>	<u>-164 958</u>
	Bokfört restvärde	60 922	21 958
7	KASSA OCH BANK		
	Handelsbanken checkkonto	145 597	1 077 118
	SA KASSA OCH BANK	145 597	1 077 118
8	LÄNESKULDER		
	<u>Kreditgivare</u>	<u>31/12-10</u>	<u>Ränta 31/12-10</u>
	Stadshypotek	1 600 000	5,55%
	Stadshypotek	1 000 000	6,05%
	Stadshypotek	<u>1 000 000</u>	2,55%
	SA LÄNESKULDER	3 600 000	Ny ränta
			2014-06-01
			2012-10-30
			2011-01-30
9	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
	Upplupna låneräntor	21 802	27 333
	Upplupna fjärrvärmekostnader	98 949	76 618
	Upplupna renhållningskostnader	9 125	9 124
	Upplupna vattenkostnader	16 713	16 663
	Upplupna elkostnader	9 862	4 536
	Förutbetalda avgifter och hyror	<u>88 634</u>	<u>88 523</u>
	SA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	245 085	222 797

Göteborg den 26 mars 2011

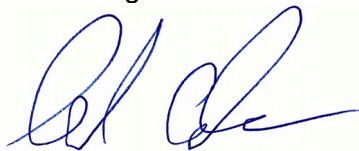
Bostadsrättsföreningen Höjderna




Ulf Lange



Lars Wergeland



Anders Wessman



Johan Eliasson



Anna Pettersson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
2011-04-30



Bert Svensson