

Org nr 716444-1615

ÅRSREDOVISNING

1,r

Bostadsrättsföreningen Höjderna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016.01.01-2016.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Lars Darvall	ordförande	vald t.o.m ordinarie föreningsstämma 2018
Lars Wergeland	kassör	vald t.o.m ordinarie föreningsstämma 2017
Dan Schelvander	styrelseledamot	vald t.o.m ordinarie föreningsstämma 2017
Jesper Otterstedt	styrelseledamot	t.o.m november 2016
Anna Pettersson	sekreterare	vald t.o.m ordinarie föreningsstämma 2018

Suppleanter har varit Anna Graaf, Johan Nilsson och Andreas Essex Flinck.

Valberedning har varit Johannes Angeldorff, Erik Gustavsson och Johanna Bäckström Lerneby.

Revisor

Revisor har varit Bert Svensson. Revisorsuppleant har varit Daiva Angeldorff.

Föreningsfrågor

Föreningen bildades oktober 1991.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2016. Stämman hade 13 röstande medlemmar.

Av föreningens 31 st medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lägenhet och 6 st lokaler.

Föreningens bostadsrättsyta är 2.213m², hyreslägenhetsyta 67m² och lokalyta 261m²

Föreningens fastigheter har adresserna Kungshöjdsgatan 4,6 och 9.

Styrelsens arbete under året

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

Under året har flertalet aktiviteter genomförts och startats av styrelsen. Det har skett två gemensamma aktiviteter för samtliga medlemmar vår- och höststädningar.

Styrelsen vill påpeka hur viktigt det är att alla medlemmar finns med på dessa aktiviteter för att minska föreningens externa utgifter.

Ekonomi

Fastigheterna är taxerade till kronor 57 790 000, varav markvärde kronor 37 685 000.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare har varit Lars Wergeland.

Styrelsen beslutade att låta SBC hantera den ekonomiska förvaltningen f.o.m 1/1 2017, för att minska belastningen för styrelsen, förbättra rutinerna och öka transperansen.

Förvaltningskostnaden kommer därmed att öka med ca 30 000 kr/år.

I den kvarvarande osålda hyreslägenheten ligger ett dolt värde som inte framkommer i balansräkningen. När föreningen i framtiden kan disponera lägenheten är avsikten att ombilda denna i ill bostadsrätt.

Finansieringen av stambyte kommer dels att ske med befintliga likvider och upptagande av nya lån.

Redovisning av utförda underhållsarbeten och investeringar under året

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 året har det konstaterats att avloppstammarna på Kungshöjdsgatan 4 är uttjänta. Enpro AB har kontrakterats för att göra en förstudie för stambyte och upphandlingsunderlag.

Under hösten 2016 inträffade en vattenskada på vinden på Kungshöjdsgatan 4, varvid underliggande lägenhet blev vattenskadad. Orsaken var ett läckande expansionskärl. Kostnaden för skadan täcks av föreningens försäkring, förutom ca. 60 000 kr i självrisk.

Planerade underhållsarbeten och investeringar år 2017

Flytt av expansionskärl från vind till pannrum.

Start av stambyte på Kungshöjdsgatan 4.

Analys av stammar på Kungshöjdsgatan 6 och 9.

Tidigare investeringar

	Byggnad	År	Anskaffningsv. kr
Byggnad	4,6,9	1990	7 904 416
Fjärrvärmeanläggning	6	1990	75 000
Fasadputs	9	1993	377 750
Tvättstugor	4,6	1994	123 250
Gårdar	4,6,9	1994	835 788
Kabel tv	4,6,9	1994	78 500
Bastu/relaxavdelning	6	2003	433 245
Badrum		2003	31 250
Badrum		2004	40 588
Föreningsslokal vind	6	2004	1 074 257
Portar	4,6,9	2004	357 615
Skorsten	4,6,9	2004	128 219
Tak	4,6,9	2004	1 326 322
Kostnadsförd takrenovering (yttre fond)		2004	-762 500
Snörasskydd tak	4,6	2007	46 493
Gasservice	4,9	2008	75 000
Inklädning av skorstenar	4,6,9	2009	270 000
Renovering affärslokal	4	2010	526 831
Renovering källarlokal	9	2010	354 123
Ventilation källarlokal och tvättstugor	4,6	2010	86 574

Fasadrenovering	4,6	2012	3 638 238
Fönster	4,6,9	2012	3 978 914
Balkonger	4,6,9	2012	3 157 084
Fasadmålning	9	2012	173 848
Trapphus	6	2012	155 000
Vind	9	2012	80 000
Skulpturer fasad	4,6	2012	75 000
Piskbalkonger	6	2012	130 000
Dränering	4,6	2012	260 000
Balkongdörrar bekostade av BRF	4,6,9	2012	571 141
Fjärrvärmerum, källare, soprum m.m	4,6,9	2012	200 000
Hyreslägenhet	9	2012	94 759
Kostnadsförd renovering fönster (yttre fond)		2012	-500 000
Kostnadsförd renovering fasad (yttre fond)		2012	-500 000
			<u>24 896 705</u>

Kommunikation

För att förbättra informationen till medlemmar har styrelsen under verksamhetsåret tagit fram en ny hemsida, www.hojdena.se samt en Facebooksida, @hojdena. Dessa sidor samt E-mail, kopplat till hemsidans nyheter, är de informationskanaler som använts under året och kommer fortsättningsvis vara sättet att nå ut med information till medlemmarna. Vidare har sms blivit en väg att upplysa om driftstopp och underhåll. Detta innebär att det är viktigt att medlemmarna håller sina kommunikationsvägar "up to date".

Övrigt

Styrelsen har under året jobbat med att dokumentera rutiner för föreningens drift och underhåll. Detta arbete fortgår under verksamhetsåret 2017.

Föreningens stadgar har genomgåts och uppdaterats. Ett nytt förslag kommer att tas upp för omröstning vid ordinarie föreningsstämma. Även en extra föreningsstämma kommer därefter att utlysas, för att genomföra en andra omröstning, för att slugiltigt godkänna de nya stadgarna.

Under 2017 kommer en utvärdering av bredband via fiber att göras. Synpunkter från medlemmar kommer att samlas in inför ett beslut. Målet är att förbereda för dragning av fiberkabel samband med stambytet.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	327 704
Återstår till föreningsstämmans förfogande	327 704

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras så

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	327 704
	327 704

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

HÖJDENA BRF

RESULTATRÄKNING FÖR ÅR	not	2016	2015
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 373 777	1 373 587
Hyror		366 088	372 612
Övriga intäkter		=	<u>3 097</u>
SA RÖRELSENS INTÄKTER		1 739 865	1 749 296
RÖRELSENS KOSTNADER			
UNDERHÅLLS- OCH DRIFTKOSTNADER			
Reparation och underhåll	2	-188 337	-224 609
Driftkostnader	3	<u>-705 144</u>	<u>-570 827</u>
SA UNDERHÅLLS- OCH DRIFTKOSTNADER		-893 481	-795 436
RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		846 384	953 860
AVSKRIVNINGAR			
Byggnader	4	-248 967	-248 967
Maskiner och inventarier	5	=	=
SA AVSKRIVNINGAR		-248 967	-248 967
RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		597 417	704 893
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader		<u>-205 173</u>	<u>-214 170</u>
SA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		-205 173	-214 170
RESULTAT EFTER FINANSIELLA INT. OCH KOSTN.		392 244	490 723
RESULTAT FÖRE SKATT		392 244	490 723
SKATT	1	-64 540	-59 086
REDOVISAT ÅRSRESULTAT		327 704	431 637

HÖJDENA BRF

BALANSRÄKNING FÖR ÅR	not	2016	2015
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
BYGGNADER OCH MARK			
Pågående stambyte		58 238	-
Byggnader	4	22 053 640	22 302 607
Mark		<u>7 325 672</u>	<u>7 325 672</u>
SA BYGGNADER OCH MARK		29 437 550	29 628 279
MASKINER OCH INVENTARIER			
Maskiner och inventarier	5	-	-
SA MASKINER OCH INVENTARIER		-	-
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 800	2 800
SA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 440 350	29 631 079
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	40 507	30 749
Övriga fordringar	7	<u>12 834</u>	<u>16 862</u>
SA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		53 341	47 611
KASSA OCH BANK			
Bank	8	<u>837 432</u>	<u>878 244</u>
SA KASSA OCH BANK		837 432	878 244
SA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		890 773	925 855
SA TILLGÅNGAR		30 331 123	30 556 934



HÖJDENA BRF

SKULDER OCH EGET KAPITAL	not	2016	2015
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Inbetalda insatser		9 470 610	9 470 610
Upplåtelseavgifter		6 893 250	6 893 250
Yttre fond	1	<u>910 324</u>	<u>478 687</u>
SA BUNDET EGET KAPITAL		17 274 184	16 842 547
FRITT EGET KAPITAL			
Inbetalda balkonglikvider		3 130 683	3 130 683
Redovisat årsresultat		<u>327 704</u>	<u>431 637</u>
SA FRITT EGET KAPITAL		3 458 387	3 562 320
SA EGET KAPITAL		20 732 571	20 404 867
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Låneskulder	9	<u>9 060 000</u>	<u>9 670 000</u>
SA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 060 000	9 670 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		-	669
Övriga skulder	10	125 955	113 529
Skatteskulder		64 540	117 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>348 057</u>	<u>250 529</u>
SA KORTFRISTIGA SKULDER		538 552	482 067
SA SKULDER OCH EGET KAPITAL		30 331 123	30 556 934
STÄLLDA PANTER		10 900 000	10 900 000
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.
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.

Till yttre fonden reserverades 431 637 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 (1 270 kr/lägenhet) och statlig fastighetsskatt på lokaldelen (1% på taxeringsunderlaget).

	2016	2015
2 REPARATION OCH UNDERHÅLL		
Hyreslägenhet och hyreslokaler	-17 585	-14 321
Förenings lokaler, gästrum och gård	-18 324	-33 603
VVS	-16 025	-73 384
Försäkringsskador	-54 593	-
Tvättstuga	-4 150	-33 242
Elarbeten	-18 680	-26 521
Konsultarvoden	-33 917	-14 950
Lås och portar	-2 526	-5 171
Övrigt	<u>-22 537</u>	<u>-23 417</u>
SA REPARATION OCH UNDERHÅLL	-188 337	-224 609



HÖJDENA BRF

2016

2015

Noter

3	DRIFTKOSTNADER		
	Årsavgift SBC	-4 930	-4 930
	Adm	-9 551	-
	Vatten	-96 531	-90 886
	Värme	-307 673	-271 053
	5l	-35 656	-34 792
	Renhållning	-72 430	-72 015
	Kabel TV	-38 719	-36 459
	Revision	-19 713	-
	Styrelse arvoden	-62 138	-
	Gårdar	-	-2 200
	Försäkring	-30 477	-27 082
	Övrigt	<u>-27 326</u>	<u>-31 410</u>
	SA DRIFTKOSTNADER	-705 144	-570 827
4	BYGGNAD		
	Anskaffningsvärde	24 896 705	24 896 705
	Avgår ackumulerade avskrivningar	<u>-2 843 065</u>	<u>-2 594 098</u>
	TOTALT BOKFÖRT BYGGNADSVÄRDE	22 053 640	22 302 607
5	INVENTARIER		
	Ingående anskaffningsvärde	289 446	289 446
	Årets inköp	-	-
	Årets avskrivningar	-	-
	Avgår ackumulerade avskrivningar	<u>-289 446</u>	<u>-275 481</u>
	Bokfört restvärde	-	-
6	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTERKOSTNADER		
	Försäkring	27 967	20 918
	SBC	4 930	-
	Kabel TV	7 610	7 275
	SA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTERKOSTNADER	40 507	28 193
7	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
	Hysesfordran	12 834	23 843
	SA ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	12 834	23 843
8	KASSA OCH BANK		
	SBC klientmedelskonto	92 110	-
	Handelsbanken checkkonto	<u>745 322</u>	<u>563 769</u>
	SA KASSA OCH BANK	837 432	563 769

HÖJDENA BRF

Noter

9 LÄNESKULDER

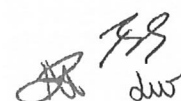
<u>Kreditgivare</u>	<u>31/12-16</u>	<u>Ränta 31/12-16</u>	<u>Ny ränta</u>
Stadshypotek	1 600 000	1,40%	Bundet 3 månader
Stadshypotek	1 500 000	1,40%	Bundet 3 månader
Stadshypotek	400 000	1,40%	Bundet 3 månader
Stadshypotek	2 100 000	1,40%	Bundet 3 månader
Stadshypotek	1 500 000	3,33%	2017-09-30
Stadshypotek	1 000 000	3,21%	2017-10-30
Stadshypotek	960 000	4,29%	2022-10-30
SA LÄNESKULDER	9 060 000		

10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2016	2015
Deposition balkong entreprenad	82 500	-
Dubbel inbetalning avgift	8 926	-
Deposition lokalyr	34 529	45 879
SA ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	125 955	45 879

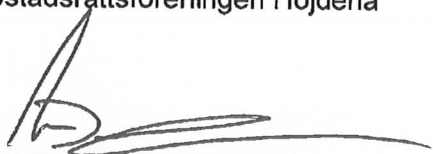
11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna låneräntor	20 940	24 854
Upplupna fjärrvärmekostnader	68 494	67 456
Upplupna renhållningskostnader	11 134	10 561
Upplupna vattenkostnader	27 033	22 277
Upplupna elkostnader	9 076	5 748
Upplupna konsultkostnader	30 300	-
Upplupna revisionskostnader	19 713	-
Upplupna styrelsearoden	62 138	-
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>99 229</u>	<u>97 848</u>
SA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	348 057	228 744

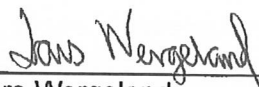


Göteborg den 30 mars 2017

Bostadsrättsföreningen Höjdena



Lars Darvall



Lars Wergeland

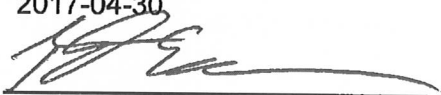


Dan Schelvander



Anna Pettersson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
2017-04-30



Bert Svensson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Höjderna, org. nr 716444-1615

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Höjderna för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Höjderna för år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

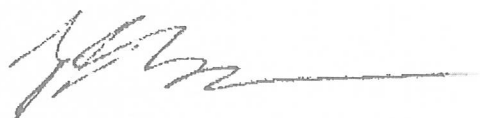
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar (behandlar) förlusten (vinsten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 1 maj 2017



Bert Svensson

Av föreningen vald revisor

