Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen
Brf Utlanda Höjd
Org nr 769609-7349

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2011 – 31 december 2011

Innehåll:	**sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	7
Noter med redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer	9
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2003-06-24 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2007-04-10.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-15.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Elisabeth Rosén Nyström (2 år)	*ledamot*
Eskil Sturesson (2 år)	*ledamot*
Mona Prytz Carlsson (1 år)	*ledamot*
Christophe Olsson (1 år)	*ledamot*
Lars-Åke Larsson (2 år)	*ledamot*
Magnus Svedberg (1 år)	*suppleant*
Denis Matenda (1 år)	*suppleant*
Eva Ryberg (2 år)	*suppleant*

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening av ledamöterna.

Föreningens styrelse har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Acrevi Revision, Maria Clesson	*ordinarie revisor, extern*
Ingela Wallén	*revisorssuppleant, intern*

Valberedning

Peter Nyström	*sammankallande*
Gunhild Hultberg	

Stämmor

Ordinarie stämma 2011-05-16

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 st lägenhet överlåtits under året.

Under året har styrelsen inte beviljat några andrahandsuthyrningar.
För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift betalas av köpare.

Lägenheter

Föreningen upplåter 33 st lägenheter med bostadsrätt, samt 1 bilplats per lägenhet.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter

3 rok	4 rok
22	*11*

Gemensamma utrymmen

Föreningslokal med hobbyrum och motionsrum med bastu och dusch, förråd och garage.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Fastighetspartner:

Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning

Städning och fastighetsskötsel:

HRT Hand AB

Fastigheten

Fastigheten har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 82:23	*2007*	*Göteborg*

Fastigheten bebyggdes 2006-2007 och består av 2 st flerbostadshus i åtta våningar.

Fastighetens adress är Utlandagatan 10-12.

Fastighetens värdeår är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4051 m^2 varav 3255 m^2 utgör bostadsyta.

För värmeleverans är byggnaden ansluten till fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig till och med 2019.
Nedanstående förbättringsåtgärder har genomförts:

Ståldörrar i fastigheten och till cykelförråden har förstärkts.
Rostfri plåt har monterats bakom tidningshållare för att motverka missfärgning.
Rostfria hörnskydd har monterats på utsatta ställen såsom i entréplan och källarplan.
Räckena i trapphusen har oljats in.
Avrinningsrännorna i garaget har gjorts fria från saltavlagringar och ett nytt lager med asfalt lades på avrinningsrännorna i september.
Luftintagen vid entrédörrarna har målats om av estetiska skäl.

Planerad verksamhet under kommande år
Ventilationen i trapphusen skall förbättras genom motoriserade rökluckor som styrs av temperatur.
Gårdens växtlighet skall förtätas och förskönas.
Föreningens hemsida med webbaserat program för bokning av gästrum och bastu skall lanseras.
Motionsrummet skall kompletteras med ett löpband.

Föreningens ekonomi

Fastigheten har värdeår 2008 och är befriade från fastighetsavgift under de 5 första åren, därefter utgår halv fastighetsavgift under kommande 5 år. Lokaler beskattas med 1 % av taxeringsvärdet.
Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2011.
En extra amortering om 500 tkr har gjorts under året.

Nyckeltal (kr/m^2)	2011	2010	2009
Årsavgift/bostadsyta	*671*	*671*	*671*
Lån/bostadsyta	*7 097*	*7 250*	*7 404*
El- nätkostnad/bostadsyta	*22*	*21*	*35*
Värmekostnad/bostadsyta	*84*	*102*	*80*
Vattenkostnad/bostadsyta	*16*	*17*	*14*

Förslag till resultatdisposition

Balanserad resultat	625 756 kr
Årets resultat	137 354 kr
Till föreningsstämmans förfogande	**763 111 kr**

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond enl UH-plan	-200 000 kr
Ianspråkstagande ur underhållsfond	53 712 kr
Balanseras i ny räkning	**616 823 kr**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror		2 184 096	2 184 104
Övriga intäkter		39 623	19 292
		2 223 719	**2 203 396**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader			
Fastighetsskötsel		-116 304	-129 828
Fastighetsskötsel utöver avtal		-27 900	0
Städning		-17 784	0
Serviceavtal hiss		-27 373	0
Serviceavtal övrigt		-3 924	0
VA		-53 233	-54 035
Sophämtning		-40 769	-40 631
El		-71 692	-69 594
Fjärrvärme		-272 749	-332 299
Fastighetsförsäkring		-19 018	-18 502
Kabel-TV		-27 324	-27 324
Förbrukningsmateriel/inventarier		-16 923	0
Diverse driftkostnader		-3 744	0
Förvaltningsarvode		-34 248	0
Förvaltningsarvode övrigt		0	-34 594
		-732 985	**-706 807**
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-22 680	-22 680
		-22 680	**-22 680**
Underhållskostnader och reparationer	Not 1	-107 751	-51 282
		-107 751	**-51 282**
Administration	Not 2	-103 354	-105 269
		-103 354	**-105 269**
Avskrivning	Not 3	-159 504	-159 504
		-159 504	**-159 504**
RÖRELSERESULTAT		**1 097 444**	**1 157 854**

RESULTATRÄKNING

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 358	1 661
Räntebidrag	18 964	59 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	-983 412	-925 834
	-960 090	**-864 284**
ÅRETS RESULTAT	**137 355**	**293 570**

BALANSRÄKNING

		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	93 138 500	93 259 000
Ombyggnader	Not 3	230 851	259 707
Mark	Not 3	49 000 000	49 000 000
Maskiner och inventarier	Not 3	28 806	38 954
		142 398 157	**142 557 661**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**142 398 157**	**142 557 661**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 4	24 354	31 601
		24 354	**31 601**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	Not 5	512 317	786 033
		512 317	**786 033**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**536 671**	**817 634**
SUMMA TILLGÅNGAR		**142 934 828**	**143 375 295**

BALANSRÄKNING

		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		118 450 000	118 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	146 096	80 096
		118 596 096	**118 530 096**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		625 756	398 186
Årets resultat		137 354	293 570
		763 111	**691 756**
SUMMA EGET KAPITAL		**119 359 207**	**119 221 852**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	23 100 000	23 600 000
		23 100 000	**23 600 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 697	65 004
Skatteskuld		45 360	23 660
Övriga kortfristiga skulder		8	4
Upplupna kostnader	Not 9	230 890	298 052
Förutbetalda avgifter och hyror		175 666	166 723
		475 621	**553 443**
SUMMA SKULDER		**23 575 621**	**24 153 443**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**142 934 828**	**143 375 295**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	**2011-12-31**	**2010-12-31**
Uttagna fastighetsinteckningar	*24 100 000*	*24 100 000*
Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, med undantag av BFAR2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). I de fall det saknas ett allmänt råd från bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Förändrade redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår. Föreningen har den 1 januari 2011 bytt förvaltare och redovisningssystem varför jämförelseuppgifterna i nyckeltal, resultaträkning och balansräkning skilja något.

Intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Föeningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar

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

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningvärden om inget annat anges. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning för byggnad sker enligt den ekonomiska planen.

Följande avskrivningar tillämpas:

AVSKRIVNINGAR	2011	2010
Byggnader	120 500 kr	120 500 kr
Ombyggnad lokal	10%	10%
Inventarier	20%	20%

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Underhåll- och reparationer		
Underhåll	0	51 282
Underhåll installationer	33 039	0
Underhåll gemensamt	21 000	0
Periodiskt underhåll	53 712	0
	107 751	**51 282**
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Administration		
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	61 965	44 373
Revision	8 200	15 000
Konsultarvode	22 626	35 125
Övriga kostnader	10 563	10 771
	103 354	**105 269**
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	93 500 000	93 500 000
Utgående anskaffningsvärde	**93 500 000**	**93 500 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-241 000	-120 500
Årets avskrivningar enligt plan	-120 500	-120 500
Utgående avskrivningar enligt plan	**-361 500**	**-241 000**
Planenligt restvärde vid årets slut	**93 138 500**	**93 259 000**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	49 000 000	49 000 000
OMBYGGNAD LOKAL		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	288 563	0
Årets anskaffning	0	288 563
Utgående anskaffningsvärde	**288 563**	**288 563**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-28 856	0
Årets avskrivningar enligt plan	-28 856	-28 856
Utgående avskrivningar enligt plan	**-57 712**	**-28 856**
Planenligt restvärde vid årets slut	**230 851**	**259 707**

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 3 forts		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 740	8 190
Årets anskaffning	0	42 550
Utgående anskaffningsvärde	**50 740**	**50 740**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-11 786	-1 638
Årets avskrivningar enligt plan	-10 148	-10 148
Utgående avskrivningar enligt plan	**-21 934**	**-11 786**
Redovisat restvärde vid årets slut	**28 806**	**38 954**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 268 000	52 268 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
	71 668 000	**71 668 000**
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	69 400 000	69 400 000
Lokaler	2 268 000	2 268 000
	71 668 000	**71 668 000**

Not 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Upplupen intäkt KB Utlandia	4 500	0
Städavtal	2 083	0
Räntebidrag	0	15 471
Försäkring	15 494	13 853
Kabel-TV	2 277	2 277
	24 354	**31 601**

Not 5		
KASSA OCH BANK		
Handkassa	4 455	2 824
Avräkningskonto Fastighetspartner	455 715	144 681
Bank	52 147	638 528
	512 317	**786 033**

Not 6
EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets utgång**	**Förändring under året**	**Disposition av föregående års resultat enl beslut**	**Belopp vid årets ingång**
Inbetalda insatser	118 450 000	0	0	118 450 000
Fond för yttre underhåll	146 096	66 000	0	80 096
Summa bundet eget kapital	**118 596 096**	**66 000**	**0**	**118 530 096**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	625 756	-66 000	293 570	398 186
Årets resultat	137 354	137 354	-293 570	293 570
Summa fritt eget kapital	**763 111**	**71 354**	**0**	**691 756**
SUMMA EGET KAPITAL	**119 359 207**			**119 221 852**

Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011-12-31	**2010-12-31**
Vid årets början	**80 096**	**14 096**
Reservering enligt stadgar	66 000	66 000
Ianspråkstagande enligt stadgar	0	0
Vid årets slut	**146 096**	**80 096**

Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Ränta 2011-12-31	**Belopp 2011-12-31**	**Belopp 2010-12-31**	**Villkors-ändringsdag**
Swedbank	3,368%	7 000 000	7 000 000	Rörligt
Swedbank	4,720%	10 000 000	10 000 000	2013-11-03
SEB	3,540%	6 100 000	6 600 000	Rörligt
		23 100 000	**23 600 000**	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER	2011-12-31	2010-12-31
Administration	2 856	213
Primär fast.förvaltning	0	11 902
Crawford	0	2 055
El	5 033	5 354
Värme	33 489	58 112
Vatten	13 635	0
Sophämtning	10 276	0
Kretslopp	0	22 909
Förvaltningsarvode	0	8 819
Revision	8 200	13 750
Styrelsearvoden inkl soc avg	39 400	30 000
Låneräntor	118 001	144 938
	230 890	**298 052**

Göteborg den 12 / 3 2012

Lars-Åke Larsson
Ledamot

Chrisophe Olsson
Ledamot

Eskil Sturesson
Ledamot

Mona Prytz Karlsson
Ledamot

Elisabeth Nyström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats, 10 / 4 2012

Maria Claesson, Acrevi Revision
Ordinarie revisor extern auktoriserad revisor

ACREVI REVISION

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utlanda Höjd
Org.nr. 769609-7349

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Utlanda Höjd för år 2011.

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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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 2011 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 för föreningen.

ACREVI REVISION

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Utlanda Höjd för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 10 april 2012

Maria Claesson
Auktoriserad revisor