

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tillsammans

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-16.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-24 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svenshögen 1:143	2003	Stenungsund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen med pelletspanna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus i 2 våningar och 5 småhus.

Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2156 kvadratmeter, varav 2156 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 0 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter.

2 rok	3 rok	4 rok
20	7	1

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Egen regi

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 28 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Tidsbegränsning Hyresgästen ska vara medlem i Föreningen Alternativbyn
Söker begränsa totalantalet till högst 1/4 av lägenheterna

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Clas Stefan Einar Hedenberg	Ledamot
Per-Arne Ytterman	Ledamot
Mats Lennart Fehrm	Ledamot
Jörgen John Husbond	Ledamot, flyttat och avgått
Vidar Sofie Jordén	Ordförande
Jesper Andén	Suppleant
Andreas Härdell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden, förutom ett konstituerande möte.

Föreningen har under 2008 haft 5 st extra stämmor:

2/2 Val av ny revisor.

18/8 Mötet beslutade att föreningen ska byta namn till Jordhälla.

4/9 Mötet beslutade att föreningen ska byta namn till Jordhälla samt att föreningen accepterar det förlikningsbud som erbjudits föreningen efter förhandling vid Uddevalla tingsrätt den 3/9.

14/10 Mötet beslutade att föreningen ska äga en lägenhet som ska användas som föreningslokal.

9/12 Mötet beslutade att köpa lägenhet nr 7 för att användas som föreningslokal.

Revisorer

Göran Johansson	KPMG	Ordinarie Extern
-----------------	------	------------------

Valberedning

Ulla Hedenberg	sammankallande
Mira Husbond	

Stämmor

Extra	2008-02-02
Ordinarie	2008-05-24
Extra	2008-08-18
Extra	2008-09-04
Extra	2008-10-14
Extra	2008-12-09

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

2008 har varit ett händelserikt år för föreningen. Den rättsliga processen med Avvecklingsbolaget Träpaviljongen AB avslutades i september genom en förlikning. Förlikningen innebar i korthet att föreningen erhöll tre stycken lägenheter, 22 000 kvm mark i anslutning till föreningen samt 900 000 kr, vilket kommer att betalas ut i delbelopp fram tills mitten av 2011. Resterande fordran har skrivits bort vilket är huvudorsaken till årets redovisade underskott.

87 000 kr av kontantdelen kommer 2011, under förutsättning att förlikningsavtalet fullföljs, att betalas ut till föreningen HEL. Pengarna ska användas för återbetalning av privata lån som Föreningen HEL:s medlemmar lånat ut till advokatkostnader. Lånet om 100 000 kr till Stiftelsen Alternativbyn har efterskänkts. I och med förlikningen har Stiftelsen Alternativbyn inte längre någon fordran på föreningen.

Efter förlikningen hölls extra medlemsstämmor där det bestämdes att föreningen ska äga en lägenhet (lgh nr 7), vilken ska användas som föreningslokal. Föreningen har under mars 2009 flyttat in i sin nya föreningslokal.

Under året har designgruppen arbetat fram en designvision för föreningens byggnader och utemiljöer. Visionen har delats in i delprojekt och under 2009 kommer projektet "renovering av balkonger och trappor" att förverkligas.

Två stycken arbetsdagar med fokus på vår utemiljö har hållits under året. Vid båda tillfällena deltog mer än hälften av föreningens medlemmar. En visions- och idédag hölls i november med fokus att komma igång med arbetet i befintliga arbetsgrupper och inventera behovet av nya grupper. En uppföljning på denna dag kommer att äga rum i mars 2009.

Föreningen har under året fått en ny medlem.

I slutet av året beställdes en energideklaration inklusive en ventilationsbesiktning (lagstadgat att alla bostadsrättsföreningen behöver genomföra en energideklaration). Denna kommer att genomföras under 2009. Dessutom beställdes en radonmätning som kommer att genomföras under vinterhalvåret 2009/2010.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Renovering av balkonger och trappor planeras under 2009.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-3 079 933
ansamlad förlust	-389 393
reservering till fond för yttre underhåll	-26 000
	<hr/>
	-3 495 326

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

-3 495 326

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 174 672	1 237 812
Övriga rörelseintäkter	Not 3	482 301	205 465
		1 656 973	1 443 277
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-18 848	-16 447
Reparationer		-29 533	-43 625
Taxebundna kostnader		-647 026	-638 310
Övriga driftskostnader		-20 615	-17 845
Fastighetsskatt		-35 160	-36 943
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-3 496 932	-130 866
Personalkostnader		-64 279	-60 479
Avskrivningar		-103 165	-103 164
		-4 415 558	-1 047 680
RÖRELSERESULTAT		-2 758 585	395 597
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		228	73
Räntekostnader		-243 176	-196 597
		-242 948	-196 524
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 001 533	199 073
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-78 400	0
		-78 400	0
ÅRETS RESULTAT		-3 079 933	199 073

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	8 695 000	4 993 861
Maskiner och inventarier	1 093	2 186
	8 696 093	4 996 047
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats	255 975	251 475
	255 975	251 475
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 952 068	5 247 522
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	544 146
Övriga fordringar	1 017 680	3 528 409
Förutbetalda kostnader	19 695	20 615
	1 037 375	4 093 170
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	210 855	9 578
	210 855	9 578
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 248 230	4 102 748
SUMMA TILLGÅNGAR	10 200 299	9 350 270

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 000 000	5 000 000
Uppskrivningsfond	Not 13	3 460 576	0
Fond för yttre underhåll	Not 8	73 700	47 700
		8 534 276	5 047 700
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-415 393	-588 466
Årets resultat		-3 079 933	199 073
		-3 495 326	-389 393
SUMMA EGET KAPITAL		5 038 949	4 658 307
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatt	Not 9	122 635	0
		122 635	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 10	74 948	146 025
Skulder till kreditinstitut	Not 11	4 349 998	4 200 015
Övriga långfristiga skulder		87 000	0
		4 511 946	4 346 040
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	40 000	40 000
Leverantörsskulder		81 846	85 338
Skatteskulder		150 503	79 631
Övriga kortfristiga skulder		32 108	40 504
Upplupna kostnader	Not 12	126 827	54 024
Förutbetalda avgifter och hyror		95 484	46 426
		526 768	345 923
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 200 298	9 350 270
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	4 900 000	4 900 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2%	2%
Elanläggning	5%	5%
Kabel-TV	5%	5%
Inventarier	20%	20%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 174 672	1 237 812
	1 174 672	1 237 812
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	7 100	4 465
Gård	0	10 250
Förbrukningsmateriel	11 705	1 732
Fordon	43	0
	18 848	16 447
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	13 239	0
Tvättstuga	0	4 490
Lås	401	294
VVS	9 761	16 304
Elinstallationer	1 118	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 014	0
Kabel/satellit-TV	0	1 510
Övrigt	0	21 027
	29 533	43 625

Not 4

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	5 424 384	5 424 384
Del i förlikning	220 000	
Utgående anskaffningsvärde	5 644 384	5 424 384

Akkumulerad uppskrivning

Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	3 583 211	0
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	3 583 211	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-430 523	-328 451
Årets avskrivningar enligt plan	-102 072	-102 072
Utgående avskrivning enligt plan	-532 595	-430 523

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 695 000	4 993 861
	1 482 202	599 308

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	7 088 000	7 088 000
Taxeringsvärde mark	1 607 000	1 607 000
	8 695 000	8 695 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	8 695 000	8 695 000
	8 695 000	8 695 000

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	5 464	5 464
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	5 464	5 464

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 278	-2 186
Årets avskrivningar enligt plan	-1 093	-1 093
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 371	-3 279

Redovisat restvärde vid årets slut

	1 093	2 185
--	--------------	--------------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	2008-12-31	2007-12-31
	19 695	20 615
	19 695	20 615

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 000 000	0	0	5 000 000
Uppskrivningsfond	3 460 576	3 460 576	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not	73 700	26 000	0	47 700
Summa bundet eget kapital	8 534 276	3 486 576	0	5 047 700
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-415 393	-26 000	199 073	-588 466
Årets resultat	-3 079 933	-3 279 066	-199 073	199 073
Summa fritt eget kapital	-3 495 326	-3 105 933	0	-389 393
Summa eget kapital	5 038 949	380 642	0	4 658 307

2008

2007

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgar

Vid årets slut

47 700

26 000

73 700

21 700

26 000

47 700

Not 9

Avsättning för uppskjuten skatt

Årets avsättning

Vid årets slut

122 635

122 635

0

0

Not 10

CHECKRÄKNINGSKREDIT

Beviljad kredit

Utnyttjat kreditbelopp

Räntesats

10 %

2008-12-31

300 000

-153 975

0

2007-12-31

300 000

0

0

Not 11

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Ekobanken

Ekobanken

Ekobanken

Summa skulder till kreditinstitut

Räntesats

2008-12-31

5,750 %

6,450 %

6,600 %

Belopp

2008-12-31

0

4 200 000

189 998

4 389 998

Belopp

2007-12-31

40 015

4 200 000

0

4 240 015

Villkors-

ändringsdag

2008-12-31

2008-07-14

2008-09-28

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-40 000

4 349 998

-40 000

4 200 015

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
El	33 500	32 782
Extern revisor	30 000	4 000
Arvoden	47 000	10 000
Sociala avgifter	14 100	3 242
Räntekostnader	2 227	1 000
Sophämtning	0	3 000
	<hr/>	<hr/>
	126 827	54 024

Not13

UPPSKRIVNINGSFOND

Vid årets början

	0	0
Årets uppskrivning	3 583 211	0
Uppskjuten skatt	-122 635	
	<hr/>	<hr/>
Vid årets slut	3 460 576	0

SVENSHÖGEN den / 2009

Mats Lennart Fehrm
Ledamot

Per-Arne Ytterman
Ledamot

Clas Stefan Einar Hedenberg
Ledamot

Jesper Andén
Suppleant

Vida Sofie Jordén
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2009

Göran Johansson
Extern revisor