

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSFÖRENINGEN ÅTTAN U P A

Org. nr. 702002-6469

ÅR 2011

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2011-01-01 - 2011-12-31.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att förvalta föreningens fastighet Nejlikan 4 i kvarteret Nejlikan, med adress Hagagatan 8 i Gustav Vasa församling i Stockholm, samt att i fastigheten bereda bostäder åt sina medlemmar.

Föreningen registrerades 1920-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2010-09-10 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Nejlikan 4, Stockholm kommun

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 14 april 2011

Ordinarie:

Richard Ahlsröd	Ordförande
Robert Ericsson	Ledamot
Maria Lychnell	Ledamot
Magnus Ehn	Ledamot

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 14 april 2011

Ordinarie:

Richard Ahlsröd	Ordförande
Robert Ericsson	Ekonomiansvarig
Maria Lychnell	Sekreterare
Magnus Ehn	Ledamot
Lovisa Lundberg	Ledamot

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Fredrik Åborg
Godkänd revisor

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 14 april 2011.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit sju protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Nejlikan 4, Stockholm kommun

Nybyggnadsår är 1905 och värdeår är 1929.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	29 144 000	29 144 000
Varav byggnader:	12 144 000	12 144 000
Varav mark:	17 000 000	17 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Mälardalen AB.

På fastigheten finns två huskroppar innehållande 36 stycken bostadslägenheter och 2 lokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Boytan är 1 423 kvm och lokalytan 255 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Brf Konsult AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Avtal med leverantörer

Städning	Resultat Städ AB
Snöröjning	Med Avsikt AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Bredbandsbolaget AB
El	Fortum Markets AB, Enkla Elbolaget i Sverige AB
Värme	Telge Energi AB, Enkla Elbolaget i Sverige AB, AB Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten VA AB
Sophämtning	SITA Sverige AB, Trafikkontoret
Lägenhetsförteckning	Brf Konsult AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Konsult AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under ordinarie stämma 2011 hade motion för ombyggnation av råvind till lägenheter i gathuset lämnats in. Motionen fick inget bifall och därför startades ingen byggnation. Anledningen enligt de flesta närvarande var att det skulle bli en för hög investering samt att driftkostnaderna för en hiss skulle bli för höga.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Upplåtelseavtal skrevs mellan föreningen och två medlemmar om byggnation av råvind till två etagelägenheter med två underliggande lägenheter. Senast byggstart i kontraktet angavs till 2012-05-31. Lägenhetsförråden på gårdsvinden omfördelades under december månad till gårdshusets källare och lägenhetsinnehavarna för upplåtelseavtalet bekostade nybyggnation av förråd på torkvinden i gathuset. Därefter rev de förråden på gårdshusets vind. Omfördelningen av förråd har gjorts med tanken att alla skall få förråd i förhållande till lägenhetens storlek och i förhållande till var i fastigheten lägenheten ligger. Styrelsens ambition på sikt är att det skall tillhöra ett förråd till varje lägenhet.

På styrelsemötet den 3/5-12 kom förfrågan till styrelsen om att få förlänga sista datum för byggstart till 30 september eftersom planeringen för bygget hade försenats. Styrelsen godkände senareläggande av byggstart med överenskommelse med lägenhetsinnehavarna om att betalning om 80% skulle sättas in på föreningens konto senast 31/5 som står ingivet i upplåtelseavtalet.

Byte av lägenhetsdörrar beräknas starta någon gång under sensommar/höst eftersom pengarna som föreningen får in från försäljningen av råvind i gårdshus skall delbetala de nya dörrarna.

Gathusets yttertak och plåten på gårdsmurarna målades om i början på maj månad och gårdshusets tak målas om efter etagelägenhetsbyggnationen i gårdshuset eftersom yttertaget där kommer att öppnas upp i samband med terrassbygge. Takstegar sätts upp på respektive tak i samband med ommålning. Brandstegar planeras att sättas upp och är under utredning.

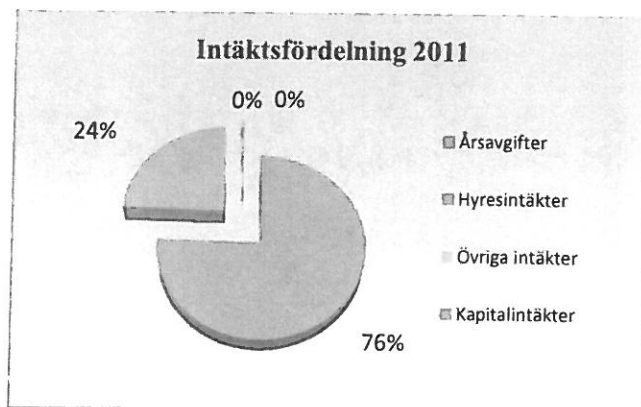
Planeringen för fönsterrenoveringen fortskred under året och planerad start är den 28 maj 2012 och beräknar pågå hela sommaren. Fönstren tas ner, forslas bort och renoveras, dåligt material byts ut och allt målas om. Fönstren består av två glas i varsin båge, ett glas byts ut till energiglas i enlighet med styrelsens arbete med att öka inomhuskomforten och sänka värmekostnaderna för medlemmarna.

Under sommaren 2011 fick styrelsen signaler från andra föreningar som anlidade BRF konsult AB om misshänsel. Bf Åttan hade också haft vissa problem med företaget men inte lika allvarliga som andra föreningar. Efter diskussioner i styrelsen beslutades att säga upp avtalet med förvaltaren fom 30/11-11 med sex månaders uppsägningstid. Efter årsskiftet 2012 ökade problemen mellan företaget och föreningen i takt med att företaget förlorade kunder och hamnade i obestånd och fick omorganisera verksamheten. En vecka innan den planerade årsstämman skulle äga rum meddelade förvaltaren att de inte kunde leverera ett bokslut i tid till stämman. Ytterligare ett par veckor senare kom beskedet att företaget var uppköpt av T&T Förvaltnings AB. När den nya förvaltaren har ordnat upp i röran efter BRF-konsult skall årsstämma hållas. Den nya förvaltaren erbjöd sig att reda ut problemen som uppstått och leverera ett bokslut. Styrelsen beslöt att överlåta uppdraget till T&T Förvaltning AB under en övergångsperiod för att sedan ta ställning till förlängt avtal.

På styrelsemöte den 14/4 meddelade Richard Ahlsröd (ordförande), Magnus Ehn (suppleant) och Robert Ericsson (Kassör) att de tänker avgå i samband med kommande årsstämma. Valberedningen informerades.

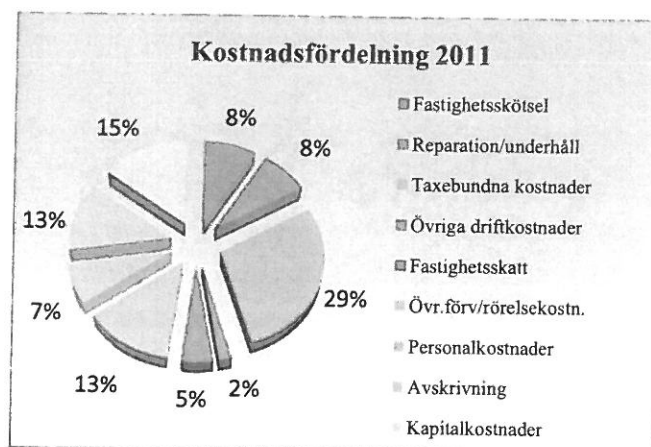
Ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader



Intäktsfördelning	Tkr
Årsavgifter	752
Hyresintäkter	242
Övriga intäkter	0
Kapitalintäkter	4
Summa	997

Kostnadsfördelning	Tkr
Fastighetsskötsel	106
Reparation/underhåll	100
Taxebundna kostnader	359
Övriga driftkostnader	24
Fastighetsskatt	57
Övr.förv/rörelsekostn.	165
Personalkostnader	92
Avskrivning	159
Kapitalkostnader	182
Summa	1 246



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	994	1 003
Resultat efter fin. poster, tkr	-248	-84
Balansomslutning, tkr	4 875	5 032
Soliditet, %	-31%	-25%
Kassalikviditet, %	153%	184%
Årsavgift, kr/kvm boyta	654	713
Lån, kr/kvm boyta	5 150	5 153
El, kr/kvm	23	30
Vatten, kr/kvm	30	35

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-1 611 501
årets förlust	-248 468
	<hr/>
	-1 859 968
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	25 000
i ny räkning överföres	-1 884 968
	<hr/>
	-1 859 968

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	993 696	1 000 635
Övriga rörelseintäkter	2	0	2 101
		993 696	1 002 736
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-106 374	-76 207
Reparation och underhåll		-100 468	-73 944
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-358 771	-387 506
Övriga driftkostnader	5	-23 898	-36 955
Fastighetsskatt		-57 412	-57 412
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-165 221	-109 101
Personalkostnader	7	-92 108	-67 180
		-904 251	-808 305
Rörelseresultat före avskrivningar		89 445	194 431
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-159 087	-159 107
Rörelseresultat		-69 642	35 324
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		3 525	667
Räntekostnader		-182 351	-120 427
Resultat efter finansiella poster		-248 468	-84 435
Skatter		0	-2 344
Årets resultat		-248 468	-86 779

BALANSRÄKNINGAR

Not

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	3 825 154	3 913 580
Maskiner, inventarier och installationer	9	325 275	395 936
		4 150 429	4 309 516

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga värdepappersinnehav		1 700	1 700
		1 700	1 700

Summa anläggningstillgångar

4 152 129 4 311 216

Reserv

Omsättningstillgångar

Kundfordringar		197 040	199 979
Övriga kortfristiga fordringar		4 000	3 752
Skattefordringar		1 466	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 861	13 743
		239 367	217 474

Kassa och bank	13	483 320	506 762
----------------	----	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

722 687 724 236

SUMMA TILLGÅNGAR

4 874 817 5 035 452

BALANSRÄKNINGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		332 285	332 285
Reserv framtida fastighetsunderhåll		7 159	7 159
		339 444	339 444
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 611 501	-1 524 721
Årets resultat		-248 468	-86 779
		-1 859 968	-1 611 501
Summa eget kapital		-1 520 524	-1 272 057
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	5 922 576	5 911 194
Summa långfristiga skulder		5 922 576	5 911 194
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	15 176
Leverantörsskulder		61 677	63 245
Medlemmarnas reparationsfond		90 000	0
Skatteskulder		0	4 942
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		244 688	238 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	76 400	74 173
Summa kortfristiga skulder		472 765	396 315
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 874 817	5 035 452
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		5 981 000	5 981 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	50 år
	Markanläggningar	5 - 15 år

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	752 172	819 498
	Hysesintäkter lokaler	241 524	181 137
		993 696	1 000 635
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2011	2010
	Övriga intäkter	0	2 101
		0	2 101

Bostadsföreningen Åttan U P A
702002-6469

Not 3	Fastighetsskötsel	2011	2010
	Städ	52 500	52 954
	Sotning	5 376	0
	Markskötsel	21 819	7 421
	Snöröjning/Halkbekämpning	24 429	11 594
	Förbrukningsmaterial	2 250	4 238
		106 374	76 207
Not 4	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2011	2010
	El	29 790	38 161
	Uppvärmning	281 346	297 271
	Vatten	30 083	34 823
	Sophämtning	17 552	17 251
		358 771	387 506
Not 5	Övriga driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsförsäkringar	15 152	30 140
	Tv/Bredband	8 746	6 815
		23 898	36 955
Not 6	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2011	2010
	Leasing/hyror	0	619
	Förbrukningsinventarier	8 369	22 459
	Förbrukningsmaterial	375	956
	Revisionsarvode	18 225	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	66 175	66 314
	Konsultarvoden	43 750	0
	Medlemsavgift organisationer	14 876	14 876
	Övriga omkostnader	13 451	3 878
		165 221	109 101
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2011	2010
	Fredrik Åborg		
	Revisionsuppdrag	18 225	0

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2011	2010
Löner	15 000	0
Arvoden till styrelsen	55 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	21 994	15 710
Övriga personalkostnader	114	1 470
	92 108	67 180

Not 8 Byggnader och mark

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	4 276 670	4 276 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 276 670	4 276 670
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-631 605	-546 072
Årets avskrivningar	-85 533	-85 533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-717 138	-631 605
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	145 679	77 905
Årets anskaffning	0	67 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 679	145 679
Ack. avskrivningar markanläggningar		
Ingående avskrivningar	-21 609	-18 716
Årets avskrivningar	-2 893	-2 893
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 502	-21 609
Mark		
Ingående markvärde	144 445	144 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 445	144 445
Utgående planenligt restvärde	3 825 154	3 913 580
Taxeringsvärden byggnader	12 144 000	12 144 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
	29 144 000	29 144 000

Bostadsföreningen Åttan U P A
702002-6469

Not 9	Maskiner, inventarier och installationer	2011	2010
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	728 218	647 642
	Försäljningar/utrangeringar	0	80 576
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	728 218	728 218
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-332 281	-261 620
	Årets avskrivningar enligt plan	-70 661	-70 661
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-402 942	-332 281
	Utgående planenligt restvärde	325 275	395 936
Not 10	Förändring av eget kapital		
	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
	Inbetalda insatser	0	332 285
	Reserv framtida fastigh.underhåll	0	7 159
	Balanserat resultat	-86 779	-1 611 501
	Resultat föregående år	86 779	0
	Årets resultat	-248 468	-248 468
Not 11	Skulder till kreditinstitut	2011	2010
	Stadshypotek	0	626 038
	Swedbank AB	2 385 156	2 385 156
	Swedbank AB	2 900 000	2 900 000
	Swedbank AB	637 420	0
	Nästa års amortering	0	-15 176
		-5 922 576	-5 911 194
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011	2010
	Räntekostnader	28 706	11 990
	Revisionsarvode	10 000	10 000
	Värme	33 522	0
	El	4 172	0
	Övriga upplupna kostnader	0	52 183
		76 400	74 173

Not 13 Likvida medel

2011

2010

Likvida medel

Kassa och bank

483 320

506 762

Stockholm den ~~juni 2012~~ *februari 2013*



Richard Ahlsröd

Ordförande



Robert Ericsson

Ekonomiansvarig



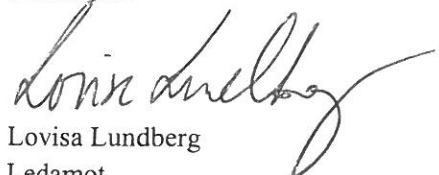
Maria Lychnell

Sekreterare



Magnus Ehn

Ledamot



Lovisa Lundberg

Ledamot

Mitt revisionsberättelse har lämnats den 21 februari 2013



Fredrik Åborg
Godkänd revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Åttan U P A
Org.nr 702002-6469

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsföreningen Åttan U P A för räkenskapsåret 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 2011-12-31 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.

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 Bostadsföreningen Åttan U P A för räkenskapsåret 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.

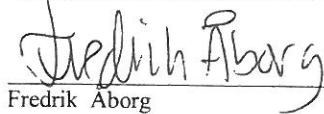
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

Stockholm den 21 februari 2013


Fredrik Åborg
Godkänd revisor