

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSFÖRENINGEN ÅTTAN U P A

Org. nr. 702002-6469

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	7
- balansräkningar	8
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten:	Nejlikan 4, Stockholm
Adress:	Hagagatan 8, 113 48 Stockholm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2015

Ordinarie:

Torbjörn Svantesson	Ordförande
Jerry Olofsson	Vice ordförande
Caroline Elander	Sekreterare
Magnus Steninger	Kassör

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2015

Ordinarie:

Torbjörn Svantesson	Ordförande
Jerry Olofsson	Vice ordförande
Magnus Steninger	Kassör
Caroline Elander	Sekreterare

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Fredrik Åborg Auktoriserad revisor

Valberedning

Kristina Westman Sammankallande

Ordinarie föreningsstämman hölls den 26 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Nejlikan 4, Stockholm

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

På fastigheten finns två huskroppar innehållande 36 stycken bostadslägenheter och 2 lokaler. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Boytan är 1 452 kvm och lokalytan 255 kvm.

- Uppvärmning sker med fjärrvärme.
- Fastigheten byggdes 1905. Ombyggnadsår 1937.
- Stammar bytta 88/89.
- Byte av el-stigare 88/89.
- Ny fjärrvärmeanläggning installerades 2007.
- Trapphus renoverat 2008.
- Innergårdens bjälklag och ytskick renoverades 2009.
- Stamrensning utfördes 2011.
- Fönsterrenovering 2012
- Säkerhetsdörrar 2012
- Vindsvåningar 2014
- Ovk gjordes 2015.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB ,som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Städning	Resultat Städ AB
Snöröjning	Med Avsikt AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Bredbandsbolaget AB, Com Hem AB
El	Fortum Markets AB, Enkla Elbolaget i Sverige AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Trafikkontoret och Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. Avskrivningskostnaden motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

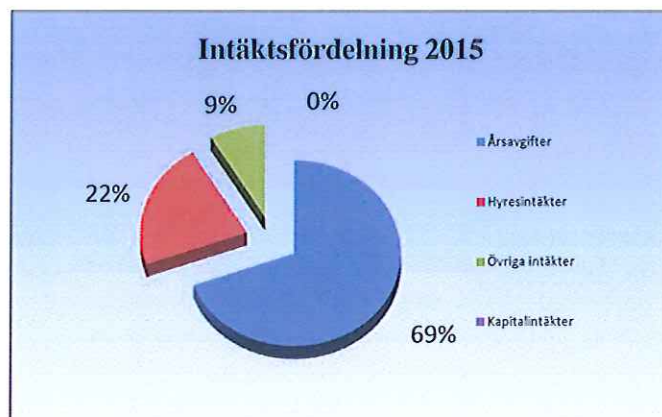
Driftkostnader är kostnader som kan härröras till förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

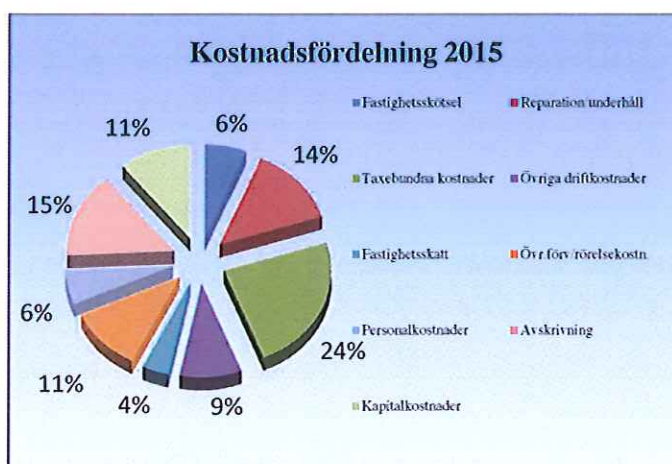
Utfall, tkr	2015	2014
Intäkter	1 148 170	1 073 775
Driftkostnader (exkl årets underhållskostnader)	-889 535	-808 890
Kapitalkostnader	-156 802	-202 254
Slitagekostnader	-414 000	-25 000
	-312 167	37 631



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	797
Hyresintäkter	253
Övriga intäkter	98
Kapitalintäkter	0
Summa	1 148

Kostnader

Fastighetsskötsel	90
Reparation/underhåll	200
Taxebundna kostnader	343
Övriga driftkostnader	134
Fastighetsskatt	58
Övr.förv/rörelsekostn.	160
Personalkostnader	85
Avskrivning	214
Kapitalkostnader	157
Summa	1 439



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt ut en gammal entrédörr till en av hyrestagarna för att förbättra fastighetens säkerhet och minimera värmekostnader.

Föreningen har under året genomfört OVK samt rengjort lägenheternas frånluftskanaler från kök och badrum med tillhörande frånluftsfläktar på tak, rengjort tvättstugans frånluftskanaler, sotat två eldstäder samt rengöring och besiktning av hyreslokalers ventilation.

Föreningen har även justerat värmepumpen för att förbättra värmen i gårds och gathuset.

Avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll ska enligt stadgar avsättas ett belopp som styrelsen beslutar.

Medlemsinformation

Under året har 14 (f.å 8) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 52 (f.å 48). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

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.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 148	1 074	1 063	1 061	994
Resultat efter fin. poster, tkr	-291	186	-363	-168	-248
Balansomslutning, tkr	6 803	7 086	6 799	7 947	4 875
Soliditet, %	-20%	-15%	-18%	-11%	-31%
Kassalikviditet, %	240%	269%	147%	134%	153%
Snittränta, %	2,00%	2,59%	2,84%	3,23%	3,08%
Lån, kr/kvm boyta	5 387	5 387	5 387	5 319	4 079
Ränta, kr/kvm boyta	108	139	152	152	126
El, kr/kvm	17	17	17	22	17
Vatten, kr/kvm	24	23	24	22	18

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-2 254 607
årets förlust	-291 116
	-2 545 723
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	414 000
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-179 361
i ny räkning överföres	-2 780 362
	-2 545 723

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	1 049 950	1 029 336
Övriga rörelseintäkter	2	98 220	44 439
Summa rörelseintäkter mm		1 148 170	1 073 775
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-824 237	-621 672
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-159 736	-153 176
Personalkostnader	5	-84 923	-85 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-213 633	-213 633
Summa rörelsekostnader		-1 282 529	-1 074 194
Finansiella poster			
Ränteintäkter		43	388 254
Räntekostnader		-156 802	-202 254
Resultat efter finansiella poster		-291 118	185 581
Årets resultat		-291 118	185 581

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 005 821	6 148 793
Maskiner, inventarier och installationer	7	42 632	113 293
		6 048 453	6 262 085
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		1 700	1 700
		1 700	1 700
Summa anläggningstillgångar		6 050 153	6 263 785
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		26 047	24 847
Kundfordringar		0	1 463
Övriga kortfristiga fordringar		9 526	2 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	50 895	44 397
		86 467	73 569
Kassa och bank	9	667 636	748 975
Summa omsättningstillgångar		754 103	822 544
SUMMA TILLGÅNGAR		6 804 256	7 086 329

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 157 285	1 157 285
Fond för yttre underhåll		55 488	82 159
Summa bundet eget kapital		1 212 773	1 239 444
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 254 607	-2 466 858
Årets resultat		-291 116	185 580
Summa fritt eget kapital		-2 545 723	-2 281 278
Summa eget kapital		-1 332 950	-1 041 834
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 822 576	7 822 576
Summa långfristiga skulder		7 822 576	7 822 576
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		55 215	15 679
Skatteskulder		0	4 713
Övriga kortfristiga skulder		0	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	259 414	280 695
Summa kortfristiga skulder		314 630	305 587
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 804 256	7 086 329

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		7 823 000	7 823 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader och förbättringsarbeten	2,0%	2,0%
Inventarier	9,70%	9,70%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

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	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	797 047	803 297
	Hysesintäkter bostäder	0	-22 473
	Hysesintäkter lokaler	252 903	248 512
		1 049 950	1 029 336
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Överlåtelse- & pantavgifter	40 445	29 245
	Andrahandsuthyrningsintäkter	14 325	14 000
	Fakturerade kostnader	780	1 140
	Övriga intäkter	42 670	54
		98 220	44 439

Not 3 Driftskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel enligt avtal	7 920	16 133
Städ	60 756	59 256
Besiktningsskostnader	15 459	0
Snöröjning/Halkbekämpning	5 906	0
	90 041	75 389
Reparationskostnader	2015	2014
Reparation byggnader	3 563	7 996
Reparation tvättstuga	1 563	1 563
Reparation lokaler	15 147	0
Reparation VA/ sanitet	0	7 826
	20 273	17 385
Underhållskostnader	2015	2014
Underhåll bostäder	55 100	0
Underhåll gemens. utrymme	15 400	47 500
Underhåll installationer	15 648	4 171
Underhåll badrum	93 213	0
	179 361	51 671
Taxebundna kostnader och uppvärmning	2015	2014
El	28 467	29 847
Uppvärmning	250 873	254 424
Vatten	40 164	39 088
Sophämtning	23 581	20 204
	343 085	343 563
Övriga driftkostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	18 525	17 822
Självrisk/Skador	74 906	50 938
Tv/Bredband	40 538	8 332
	133 969	77 092
Fastighetsskatt	2015	2014
Fastighetsskatt bostäder	44 748	43 812
Fastighetsskatt lokaler	12 760	12 760
	57 508	56 572
Totala driftskostnader	824 237	621 672

Not 4	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2015	2014
	Förbrukningsinventarier	1 536	1 740
	Telekommunikation	394	394
	Pantsättningar/Överlåtelser	33 000	33 500
	Revisionsarvode	23 981	23 025
	Arvode ekonomisk förvaltning	54 460	53 050
	Medlemsavgift organisationer	14 990	9 970
	Övriga externa tjänster	687	1 564
	Övriga omkostnader	30 688	29 933
		159 736	153 176

	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
	<i>Fredrik Åborg</i>		
	Revisionsuppdrag	23 981	23 025
		23 981	23 025

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 5	Anställda och personalkostnader	2015	2014
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Löner	15 000	15 000
	Arvoden till styrelsen	50 000	50 000
	Arbetsgivaravgifter	19 923	20 713
		84 923	85 713

Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	7 149 634	7 149 634
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 149 634	7 149 634
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 145 286	-1 002 314
	Årets avskrivningar	-142 972	-142 972
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 288 258	-1 145 286
	Mark		
	Ingående markvärde	144 445	144 445
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 445	144 445
	Utgående planenligt restvärde	6 005 821	6 148 793
	Taxeringsvärden byggnader	12 144 000	12 144 000
	Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
		29 144 000	29 144 000
Not 7	Maskiner, inventarier och installationer	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	728 218	728 218
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	728 218	728 218
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-614 925	-544 264
	Årets avskrivningar enligt plan	-70 661	-70 661
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-685 586	-614 925
	Utgående planenligt restvärde	42 632	113 293
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Försäkring	21 989	16 490
	Förvaltningsarvode	12 742	17 185
	Förutbetalt övrigt	16 164	5 702
	Medlemsavgifter	0	5 020
		50 895	44 397

Not 9 Likvida medel	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-291 118	185 581
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	213 633	213 633
förändringar av rörelsekapital	-77 484	399 214
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 906	-26 598
Förändring av kortfristiga skulder	8 050	86 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-81 339	459 407
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelser	0	15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	15 000
Årets kassaflöde	-81 339	474 407
Likvida medel vid årets början	748 975	274 568
Likvida medel vid årets slut	667 636	748 975

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	1 157 285	0	1 157 285
Fond för yttre underhåll	82 159	-26 671 *	55 488
Balanserat resultat	-2 466 858	212 251	-2 254 607
Resultat föregående år	185 580	-185 580	0
Årets resultat	0	-291 116	-291 116
		25 000	
		-51 671	
		-26 671	

Not 11	Skulder till kreditinstitut		2015	2014
	Bank	%-sats	Villkorsändring	
	Swedbank AB	1,73%	2020-06-17	2 900 000
	Swedbank AB	1,73%	2020-06-17	637 420
	Swedbank AB	1,24%	2020-02-25	1 900 000
	Swedbank AB	0,52%	3 mån	2 385 156
				7 822 576
				7 822 576

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskottsbetalda avgifter och hyror	136 565	136 419
Räntekostnader	10 528	32 698
Styrelsearvode	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	15 500	16 000
Revisionsarvode	20 000	14 500
Fjärrvärme	26 821	31 078
	259 414	280 695

Stockholm den 24/05 2016



Torbjörn Svantesson
Ordförande



Caroline Eländer
Sekreterare



Jerry Olofsson
Vice ordförande



Magnus Steninger
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor