

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSFÖRENINGEN ÅTTAN U P A

Org. nr. 702002-6469

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMEÐ AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

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

Bostadsföreningen Åttan U P A
702002-6469

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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

Sammanfattning av styrelsen mm

Styrelsen fram till föreningsstämma den 13 juni 2013

Ordinarie:

Alireza Tajbakhsh	Ordförande
Erik Jennefeldt	Vice ordförande/Kassör
Maria Lychnell	Sekreterare
Madeleine Forsell	Ledamot
Fredrik Nyström	Ledamot

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2013

Ordinarie:

Alireza Tajbakhsh	Ordförande
Erik Jennefeldt	Vice ordförande/Kassör
Maria Lychnell	Sekreterare
Madeleine Forsell	Ledamot
Fredrik Nyström	Ledamot

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Föreningsfrågor

Föreningsstämman hölls den 13 juni 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 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.

	2013	2012
Taxeringsvärde:	34 076 000	29 144 000
Varav byggnader:	14 676 000	12 144 000
Varav mark:	19 400 000	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 T&T Förvaltnings 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	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten VA AB
Sophämtning	SITA Sverige AB, Trafikkontoret
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Målning av taket i gathuset genomfört. Målningen av taket på gårdshuset är planerat att genomföras så fort vindsbyggnationen är färdigställd. Stammarna har spolats i gatuhuset.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Inga större projekt eller underhåll av fastigheten är planerade för 2014.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Ekonomi

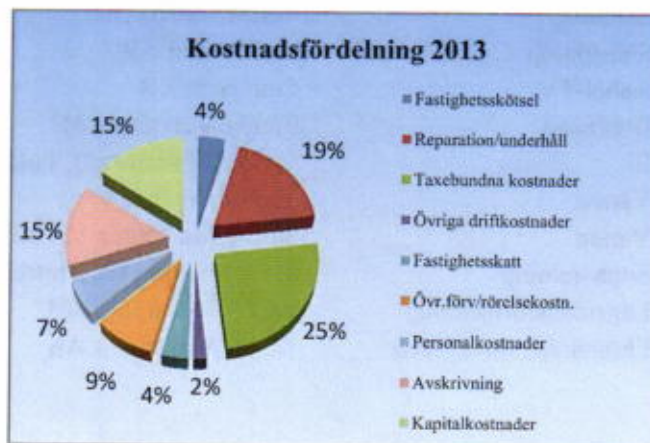
Föreningens ekonomi påverkades av några oplanerade utgifter för underhåll. Inga förändringar av avgifter eller hyror har gjorts under året. Föreningens lån ligger kvar hos Swedbank för vilka räntorna justerats nedåt något under senare delen av året vilket påverkat kostnadsbilden positivt för föreningen.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäktsfördelning	Tkr
Årsavgifter	792
Hyresintäkter	249
Övriga intäkter	23
Kapitalintäkter	1
Summa	1 064

Kostnadsfördelning	Tkr
Fastighetsskötsel	62
Reparation/underhåll	266
Taxebundna kostnader	359
Övriga driftkostnader	28
Fastighetsskatt	56
Övr.förv/rörelsekostn.	129
Personalkostnader	92
Avskrivning	214
Kapitalkostnader	220
Summa	1 428



Bostadsföreningen Åttan U P A
702002-6469

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	1 063	1 061	994	1 003
Resultat efter fin. poster, tkr	-363	-168	-248	-84
Balansomslutning, tkr	6 799	7 947	4 875	5 032
Soliditet, %	-18%	-11%	-31%	-25%
Kassalikviditet, %	147%	134%	153%	184%
Årsavgift, kr/kvm boyta	688	689	654	713
Lån, kr/kvm boyta	6 802	6 715	5 150	5 153
El, kr/kvm	22	29	23	30
Vatten, kr/kvm	40	38	30	35

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-2 078 398
årets förlust	-363 460
	-2 441 858
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	25 000
i ny räkning överföres	-2 466 858
	-2 441 858

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 040 346	1 038 018
Övriga rörelseintäkter	2	22 656	23 295
		1 063 002	1 061 313
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-62 040	-86 285
Reparation och underhåll	4	-38 586	-39 185
Underhåll	5	-227 734	-67 394
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-359 404	-392 434
Övriga driftkostnader	7	-28 303	-25 623
Fastighetsskatt	8	-56 320	-61 480
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-129 215	-138 902
Personalkostnader	10	-91 994	-19 713
		-993 596	-831 016
Rörelseresultat före avskrivningar		69 406	230 297
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-213 633	-188 363
Rörelseresultat		-144 227	41 934
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		1 155	10 039
Räntekostnader		-220 388	-220 403
Resultat efter finansiella poster		-363 460	-168 430
Årets resultat		-363 460	-168 430

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	6 291 765	6 206 862
Maskiner, inventarier och installationer	12	183 954	254 615
		6 475 719	6 461 477
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		1 700	1 700
		1 700	1 700
Summa anläggningstillgångar		6 477 419	6 463 177
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		8 790	47 938
Övriga kortfristiga fordringar		4 000	2 972
Skattefordringar		1 094	2 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33 088	35 724
		46 971	89 218
Kassa och bank	17	274 568	1 394 533
Summa omsättningstillgångar		321 539	1 483 751
SUMMA TILLGÅNGAR		6 798 958	7 946 928

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 142 285	1 142 285
Reserv framtida fastighetsunderhåll		57 159	32 159
		1 199 444	1 174 444
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 078 398	-1 884 968
Årets resultat		-363 460	-168 430
		-2 441 858	-2 053 398
Summa eget kapital		-1 242 414	-878 954
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 822 576	7 722 576
Summa långfristiga skulder		7 822 576	7 722 576
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32 080	868 891
Skatteskulder		3 151	4 713
Övriga kortfristiga skulder		4 500	4 500
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		104 347	112 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	74 718	112 985
Summa kortfristiga skulder		218 796	1 103 306
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 798 958	7 946 928

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 7 823 000 5 981 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

02/1 7/2

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
	Inventarier	5-10 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	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	791 686	791 835
	Hysesintäkter lokaler	248 660	246 183
		1 040 346	1 038 018
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Överlåtelse- & pantavgifter	1 780	0
	Andrahandsuthyrningsintäkt	18 503	12 495
	Fakturerade kostnader	950	0
	Övriga intäkter	1 423	10 800
		22 656	23 295
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	4 645	15 979
	Städ	57 395	57 706
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	12 600
		62 040	86 285
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	33 040	34 999
	Reparation värmeinstallationer	5 546	0
	Reparation övrigt	0	4 186
		38 586	39 185
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll bostäder	131 150	0
	Underhåll gemens. utrymme	87 060	67 394
	Underhåll installationer	9 524	0
		227 734	67 394
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	28 339	36 711
	Uppvärmning	271 507	293 663
	Vatten	40 569	38 349
	Sophämtning	18 989	23 711
		359 404	392 434
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	17 515	16 977
	Självrisk/Skador	2 460	0
	Tv/Bredband	8 328	8 646
		28 303	25 623

Bostadsföreningen Åttan U P A
702002-6469

Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	43 560	50 040
	Fastighetsskatt lokaler	12 760	11 440
		56 320	61 480
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Förbrukningsinventarier	3 500	5 073
	Pantsättningar/Överlåtelse	2 250	0
	Förlust hyres- & avgiftsfordringar	117	0
	Revisionsarvode	32 161	13 229
	Arvode ekonomisk förvaltning	41 250	52 588
	Medlemsavgift organisationer	9 788	11 251
	Övriga externa tjänster	10 457	43 111
	Övriga omkostnader	29 692	13 650
		129 215	138 902
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
	Fredrik Åborg		
	Revisionsuppdrag	32 161	13 229

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 10 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Löner	15 000	15 000
Arvoden till styrelsen	55 000	0
Arbetsgivaravgifter	21 994	4 713
	91 994	19 713

07/07

Bostadsföreningen Åttan U P A
702002-6469

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	4 209 151	4 209 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 209 151	4 209 151
Ackumulerade avskrivningar byggnad		
Ingående avskrivningar	-785 121	-700 938
Årets avskrivningar	-84 183	-84 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-869 304	-785 121
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	1 531 327	67 519
Årets anskaffning	1 263 477	1 463 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 794 804	1 531 327
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-46 826	-16 200
Årets avskrivningar	-55 896	-30 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 722	-46 826
Pågående ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärde	1 035 602	0
Årets anskaffning	-1 035 602	1 035 602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 035 602
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	145 679	145 679
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 679	145 679
Ack. avskrivningar markanläggningar		
Ingående avskrivningar	-27 395	-24 502
Årets avskrivningar	-2 893	-2 893
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 288	-27 395
Mark		
Ingående markvärde	144 445	144 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 445	144 445
Utgående planenligt restvärde	6 291 765	6 206 862
Taxeringsvärden byggnader	14 676 000	12 144 000
Taxeringsvärden mark	19 400 000	17 000 000
	34 076 000	29 144 000

Bostadsföreningen Åttan U P A
702002-6469

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer 2013 2012

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	728 218	728 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	728 218	728 218

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-473 603	-402 942
Årets avskrivningar enligt plan	-70 661	-70 661
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-544 264	-473 603

Utgående planenligt restvärde

183 954	254 615
---------	---------

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2013 2012

Försäkring	16 323	16 000
Förvaltningsarvode	16 765	14 483
Upplupen övrigt	0	5 241
	33 088	35 724

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	1 142 285	0	-1 142 285
Reserv framtida fastigh.underhåll	32 159	25 000	57 159
	1 174 444		1 199 444
Balanserat resultat	-1 884 968	-193 430	-2 078 398
Resultat föregående år	-168 430	168 430	0
Årets resultat	0	-363 460	-363 460
	-2 053 398		-2 441 858

* Avsättning enligt stämmobeslut 25 000
25 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut 2013 2012

Bank	Ränta	Omsättning		
Swedbank AB	2,51%	2015-09-28	2 385 156	2 385 156
Swedbank AB	2,65%	2015-06-26	2 900 000	2 900 000
Swedbank AB	2,65%	2015-06-26	637 420	637 420
Swedbank AB	2,53%	2015-04-27	1 900 000	1 800 000
			7 822 576	7 722 576

Handwritten signature

Bostadsföreningen Åttan U P A
702002-6469


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Räntekostnader	32 698	37 400
Snöröjning/Halkbekämpning	0	12 600
Revisionsarvode	15 000	18 720
Värme	27 020	38 639
El	0	5 626
	74 718	112 985

Not 17 Likvida medel	2013	2012
Likvida medel		
Kassa och bank	274 568	1 394 533

Stockholm den. 6/5.....2014


Alireza Tajbakhsh
Ordförande

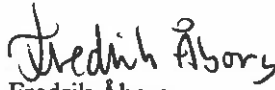

Erik Jennefeldt
Vice ordförande/Kassör


Maria Lychnell
Sekreterare


Madeleine Forsell
Ledamot


Fredrik Nyström
Ledamot

Mín revisionsberättelse har lämnats den. 15 maj.....2014


Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

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 2013.

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. Revisor 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 och verkställandes direktörens 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 2013 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 år 2013.

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 bostadsrättslagen.

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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 15 maj 2014



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor