

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSFÖRENINGEN ÅTTAN U P A**

Org. nr. 702002-6469

**ÅR 2012**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2012-01-01 - 2012-12-31.**

## **Innehåll**

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

## **Föreningsfrågor**

---

Extra föreningsstämma hölls den 16 augusti 2012. Vid stämman beslutades om byte av ordförande samt avgiftshöjning med 8%.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit två 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 T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning.

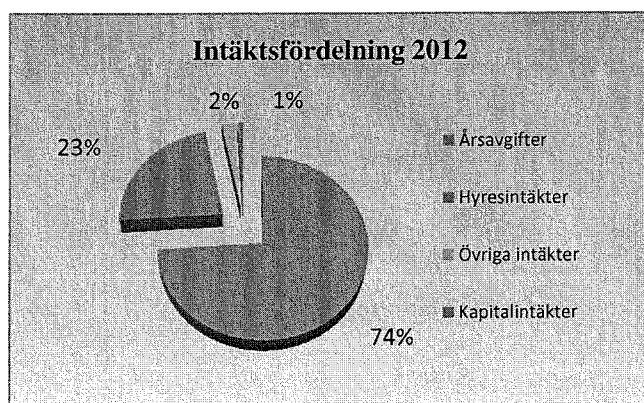
Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

## **Avtal med leverantörer**

---

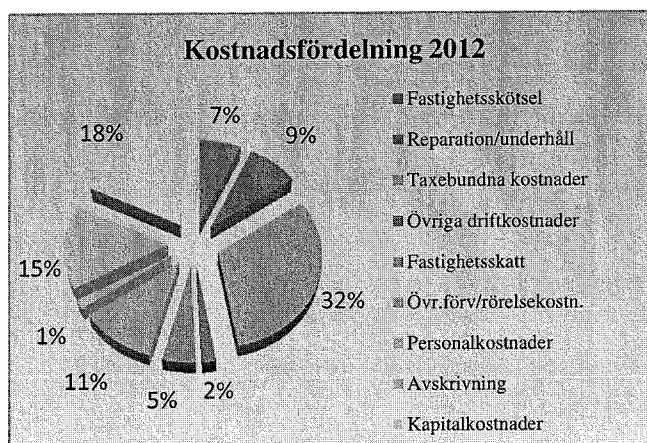
Städning	Resultat Städ AB
Snöröjning	Med Avsikt AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Bredbandsbolaget AB
El	Fortum Markets AB, Enkla Elbolaget i Sverige AB
Värme	Telge Energi AB, Enkla Elbolaget i Sverige AB, AB Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten VA AB
Sophämtning	SITA Sverige AB, Trafikkontoret
Lägenhetsförteckning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

Fördelning intäkter och kostnader



Intäktsfördelning	Tkr
Årsavgifter	792
Hyresintäkter	246
Övriga intäkter	23
Kapitalintäkter	10
<b>Summa</b>	<b>1 071</b>

Kostnadsfördelning	Tkr
Fastighetsskötsel	86
Reparation/underhåll	107
Taxebundna kostnader	392
Övriga driftkostnader	26
Fastighetsskatt	61
Övr.förv/rörelsekostn.	139
Personalkostnader	20
Avskrivning	188
Kapitalkostnader	220
<b>Summa</b>	<b>1 240</b>



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

**RESULTATRÄKNINGAR**

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 038 018	993 696
Övriga rörelseintäkter	2	23 295	0
		<b>1 061 313</b>	<b>993 696</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-86 285	-106 374
Reparation och underhåll	4	-39 185	-100 468
Underhåll	5	-67 394	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-392 434	-358 771
Övriga driftkostnader	7	-25 623	-23 898
Fastighetsskatt		-61 480	-57 412
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-138 903	-165 221
Personalkostnader	9	-19 713	-92 108
		<b>-831 016</b>	<b>-904 251</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>230 297</b>	<b>89 445</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-188 363	-159 087
<b>Rörelseresultat</b>		<b>41 934</b>	<b>-69 642</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		10 039	3 525
Räntekostnader		-220 403	-182 351
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-168 430</b>	<b>-248 468</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-168 430</b>	<b>-248 468</b>



**Bostadsföreningen Åttan U P A**  
**702002-6469**

<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Andrahandsuthyrningsintäkt	12 495	0
	Övriga intäkter	10 800	0
		<b>23 295</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	5 862	0
	Städ	57 706	52 500
	Sotning	0	5 376
	Markskötsel	0	21 819
	Snöröjning/Halkbekämpning	12 600	24 429
	Förbrukningsmaterial	10 117	2 250
		<b>86 285</b>	<b>106 374</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Reparation byggnader	32 789	66 079
	Reparation tvättstuga	0	34 389
	Reparation installationer	2 210	0
	Övriga reparationer	4 186	0
		<b>39 185</b>	<b>100 468</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Underhåll gemens. utrymme	67 394	0
		<b>67 394</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	El	36 711	29 790
	Uppvärmning	293 663	281 346
	Vatten	38 349	30 083
	Sophämtning	23 711	17 552
		<b>392 434</b>	<b>358 771</b> ✓


**Bostadsföreningen Åttan U P A**  
**702002-6469**

<b>Not 10 Byggnader och mark</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 276 670	4 276 670
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 276 670</b>	<b>4 276 670</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-717 138	-631 605
Årets avskrivningar	-84 183	-85 533
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-801 321</b>	<b>-717 138</b>
<b>Förbättringsarbeten</b>		
Årets anskaffning	1 463 808	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 463 808</b>	<b>0</b>
<b>Ack. avskrivningar förbättringsarbeten</b>		
Årets avskrivningar	-30 626	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 626</b>	<b>0</b>
<b>Pågående ombyggnad</b>		
Årets anskaffning	1 035 602	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 035 602</b>	<b>0</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	145 679	145 679
Årets anskaffning	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 679</b>	<b>145 679</b>
<b>Ack. avskrivningar markanläggningar</b>		
Ingående avskrivningar	-24 502	-21 609
Årets avskrivningar	-2 893	-2 893
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 395</b>	<b>-24 502</b>
<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	144 445	144 445
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>144 445</b>	<b>144 445</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>6 206 862</b>	<b>3 825 154</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 144 000	12 144 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
	<b>29 144 000</b>	<b>29 144 000</b>


Bostadsföreningen Åttan U P A  
702002-6469

Not 15 Likvida medel	2012	2011
Likvida medel		
Kassa och bank	1 394 533	483 320

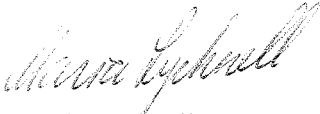
Stockholm den 31 mars 2013



Alikeza Tajbakhsh  
Ordförande




Erik Jennefelt  
Kassör



Maria Lychnell  
Sekreterare

Fredrik Nyström  
Ledamot



Madeleine Forsell  
Ledamot



Min

~~Vår~~ revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2013



Fredrik Åborg  
Godkänd revisor



**Revisionsberättelse**

**Till årsstämman i i Bostadsföreningen Åttan u.p.a**  
Org nr 702002-6429

**Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Åttan u.p.a för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

**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 Bostadsföreningen Åttan u.p.a:s finansiella ställning per den 2012-12-31 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.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Åttan u.p.a för räkenskapsåret 2012-01-01—2012-12-31.

**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.

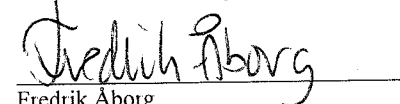
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 maj 2013



Fredrik Åborg  
Godkänd revisor