

Styrelsen för
Bostadsföreningen Åttan u.p.a.

organisationsnummer 702002-6469

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december
2008

Innehåll

Innehåll	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-06-03, på stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelse och suppleanter

Mats Bergstrand	Ledamot
Jerry Olovsson	Ledamot
Christina Andersson	Ledamot
Birgitta Ivarsson	Ledamot

Under 2008 valdes 3 nya styrelseledamöter. Emelie Wennstam, Robert Ericsson och Per Löfgren. Jerry Olovsson kvarstår som styrelseordförande.

Firmatecknare har, förutom styrelsen, varit styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Revisor har under året varit Marit Tyrell, Add & Subtract Revision AB, som reviderat föreningen.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Nejlikan 4. På fastigheten finns 2 stycken bostadshus, som byggdes år 1905.

Information om fastigheterna

Storlek	Antal	Kvm
Bostäder		
1 rok	24	729
2 rok	11	589
3 rok	1	82
4 rok	-	-
5 rok	-	-
Summa	36	1400
Lokaler	2	255
P-platser	-	-

Resultat och ställning

<i>Belopp i tkr</i>	2008	2007
Nettoomsättning	918	909
Rörelseresultat	-137	233
Resultat efter finansiella poster	-291	88
Balansomslutning	2 676	2581
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	553	553
Antal anställda	-	-

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Under 2008 har värmeanläggningen injusterats och alla radiatortermostater och ventiler har bytts ut i samtliga lägenheter och lokaler. Trapphusrenovering har slutförts. OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har utförts, en energideklaration har upprättats samt att ny tvättmaskin och torktumlare har installerats i tvättstugan.

Framtida utveckling

Under 2009 kommer innergården att renoveras, taken målas om och OVK-anmärkningar åtgärdas. Nytt avtal med lokalhyresgäst Med Avsikt ska upprättas.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel.

Balanserat resultat	-1 114 023
<u>Årets resultat</u>	<u>- 292 315</u>
Summa	-1 406 338

Styrelsen föreslår följande.

Överförs till yttre fond	+25 000
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>-1 431 338</u>
Summa	-1 406 338

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>No t</i>	<i>2008-01-01 -2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 -2007-12-31</i>
Nettoomsättning	1	918 270	909 450
Fastighetskostnader			
Drift	2	-527 926	-421 807
Periodiskt underhåll		-344 717	-56 877
Fastighetsskatt		-53 670	-74 470
Avskrivningar	5	-98 215	-89 394
Övriga rörelsekostnader		-30 673	-33 553
Rörelseresultat		-136 931	233 349
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	11 684	4 913
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-165 519	-150 151
Resultat efter finansiella poster		-290 766	88 111
Årets skatter		-3 272	-1 377
Skattejustering föregående år		1 723	0
Årets resultat		-292 315	86 734

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>No t</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	2 085 392	2 058 802
Mark	5	144 445	144 445
Inventarier	5	61 065	24 600
Finansiella anläggningstillgångar			
SCB insats		1 700	1 700
Summa anläggningstillgångar		2 292 601	2 229 548
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		521	831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	30 915	26 192
Skattefordran		30 321	11 070
Kassa och bank		321 539	313 677
Summa omsättningstillgångar		380 296	351 770
SUMMA TILLGÅNGAR		2 675 898	2 581 318

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>No t</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser		332 285	332 285
Reservfond		7 159	7 159
Yttre fond		78 858	53 858
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-1 114 023	-1 200 757
Avsättning till Yttre fond		-25 000	-
Årets resultat		-292 315	86 734
Summa eget kapital		-1 013 036	-720 721
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 438 792	3 053 968
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	15 200	15 200
Leverantörsskulder		28 248	21 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	206 694	210 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 675 898	2 581 318

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>No t</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
Ställda säkerheter		3 481 000	3 170 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Avskrivningstider

Byggnader	50 år
inventarier	5-15 år

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 1 Intäkternas fördelning

Belopp i kr	2008-01-01	2007-01-01
	-2008-12-31	-2007-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter bostäder	716 807	696 696
Årshyror lokaler	196 098	201 832
Övriga intäkter	5 365	10 922
	<u>918 270</u>	<u>909 450</u>

Not 2 Drift

Belopp i kr	2008-01-01	2007-01-01
	-2008-12-31	-2007-12-31
Städning	26 117	23 596
Fjärrvärme	242 626	239 019
El	53 172	38 034
Vatten	33 354	35 220
Sophämtning	20 243	18 245
Styrelsearvoden	35 753	35 078
Konsultarvoden	71 257	19 312
Övrigt	45 404	13 303
	<u>527 926</u>	<u>421 807</u>

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

<i>Belopp i kr</i>	<i>2008-01-01 -2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 -2007-12-31</i>
Ej skattepliktig utdelning	-	-
Ränteintäkter	11 684	4 913
Utdelning från andra svenska företag	-	-
	<u>11 684</u>	<u>4 913</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

<i>Belopp i kr</i>	<i>2008-01-01 -2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 -2007-12-31</i>
Räntekostnader	159 205	147 946
Övrigt	6 314	2 205
	<u>165 519</u>	<u>150 151</u>

Not 5 Byggnader och mark

<i>Belopp i kr</i>	<i>2008-01-01 -2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 -2007-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 714 962	2 469 962
Nyanskaffningar	108 000	245 000
	<u>2 822 962</u>	<u>2 714 962</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-511 715	-437 507
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-81 410	-74 208
	<u>-593 125</u>	<u>-511 715</u>
Utgående planenligt värde	2 229 837	2 203 247
Varav byggnader	2 085 392	2 058 802
Varav mark	144 445	144 445

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 22 447 000 kr.

Byggnader	Mark	Totalt
9 647 000	12 800 000	22 447 000
Bostäder	Lokaler	Totalt
8 600 000	1 047 000	9 647 000

Inventarier

<i>Belopp i kr</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	123 049	92 299
Nyanskaffningar	53 270	30 750
Försäljning/utrangering	-23 628	-
	<u>152 691</u>	<u>123 049</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-98 450	-83 264
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-16 804	-15 186
Försäljning/utrangering	23 628	-
	<u>-91 626</u>	<u>-98 450</u>
Redovisat värde vid årets slut	61 065	24 600

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Belopp i kr</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
Övriga interimfordringar	30 915	22 907
Förutbetalda ränteutgifter	-	3 285
	<u>30 915</u>	<u>26 192</u>

Not 7 Förändring av eget kapital

<i>Belopp i kr</i>	Insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	332 285	7 159	53 858	-1 200 757	86 734
Ökning insatskapital	-		25 000	-25 000	-
Disponibelt enligt stämmobeslut				86 734	-86 734
Årets resultat				-292 315	-292 315
Belopp vid årets utgång	332 285	7 159	78 858	-1 431 338	-292 315

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats i %	Löptid	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
Handelsbanken	5,74	2011-01-30	668 836	684 012
Swedbank	4,71	2047-08-30	400 000	0
Swedbank	5,48	2047-08-30	2 385 156	2 385 156
Summa			3 453 992	3 069 168

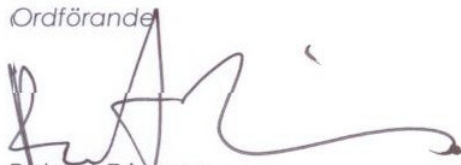
Avgår kortfristig del	-15 200	-15 200
Summa	3 438 792	3 053 968

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Belopp i kr</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
Förutbetalade hyresintäkter	168 514	155 111
Övriga poster	38 180	55 869
	<u>206 694</u>	<u>210 980</u>

Underskrifter

Stockholm den 2009-03-25

Jerry Olovsson
OrdförandeRobert Ericsson
StyrelseledamotEmelie Wennstam
StyrelseledamotPer Löfgren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2009-03-27

Marit Tyrell
Godkänd revisor

ADD ± SUBTRACT

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Åttan u.p.a

Org. 702002-6469

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Åttan u.p.a för tiden 1.1.2008 – 31.12.2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm den 27 mars 2009



Marit Tyrell
Godkänd revisor