

Årsredovisning

för

Bostadsföreningen Åttan U P A

702002-6469

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Bostadsföreningen Åttan U P A får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Verksamhetsberättelse för tiden 2010-01-01 2010-12-31

BRF konsult har anlåtats som ekonomisk förvaltare till att sköta föreningens ekonomi eftersom ingen i styrelsen ansåg sig ha kunskapen att ansvara för det. För att skapa en struktur i styrelsearbetet delade styrelsen upp ansvarsdelarna i föreningen mellan sig och lade ut det på hemsidan för att medlemmarna lättare skall kunna söka reda på vem de skall vända sig till i olika frågor. Hemsidan har uppdaterats med mer information om föreningen och fastigheten för att mäklare och medlemmar skall kunna ta del av olika uppgifter.

Styrelsen tog emot en motion med önskemål om etagelägenhetsbyggnation i gårdshuset. Ungefär halva ytan är redan bebyggd som etagelägenhet och motionen gällde de två översta enrumslägenheterna i andra ändan av huset. Efter två stämmor, varav en ordinarie röstade stämman för en byggnation. Bygget var planerat att starta under senare hälft av 2010 men eftersom köparna själva driver projektet och inte insåg hur mycket förarbete som krävdes, har det dragit ut på tiden. Etagelägenhetsbygget beräknas starta under 2011.

Ytterdörrarna till lägenheterna är dåliga på att motstå en eventuell brand, inbrottsförsök och är dåliga på att isolera ljud utifrån trapphuset. Styrelsen lämnade därför in en motion om att byta dörrar till säkerhetsdörrar som får samma utseende som nuvarande dörrar. Efter två stämmor, varav en ordinarie röstade stämman för ett byte av dörrar. Etagelägenhetsbygget i gårdshuset är tänkt att betala de nya dörrarna men eftersom det bygget blivit försenat så har inte heller dörrarna blivit utbytta än. Dörrarna planeras att bytas ut under 2011.

Yttertaken på gathus och gårdshus behöver målas om och är tänkt att målas i samband med lägenhetsbygget i gårdshuset. Under året har brunnen på den inre gården bytts ut efter att ha läckt dagvatten in i källaren i gårdshuset. Vattenkastaren som sitter i väggen till gårdshuset, in mot den yttre gården installerades när huset byggdes 1905 och har bytts ut mot en modernare utkastare. Nya växter och trätrallar till uteplatsen har köpts in till gårdarna.

Nya lampor och entrémattor till trapphusen har köpts in. För att ge ett varmare och trevligare mottagande samt att trapphuset i gathuset inte skall bli så smutsigt under vinterhalvåret då det är "söligt" väder. Det fanns ett stort behov av att renovera och måla om dörren in till den yttre gården från gathuset vilket också genomförts. Efter den kalla vintern gnagde sig råttor in i källaren i gathuset under trappan från gården. Detta åtgärdades genom att cementera golvet under trappan.

Under hösten bildades en grupp på tre medlemmar som ville arbeta fram en motion om att bygga lägenheter i gathuset. Detta arbete fortgår och svar på om det blir ett lägenhetsbygge ges efter en andra stämma under 2011.

Blir det inget bifall för en lägenhetsbyggnation i gathuset kommer yttertaket där att målas om.

Värmekostnaderna för föreningen är den klart största utgiften och intentionen för styrelsen är att försöka sänka dessa. Styrelsen har också fått många klagomål under lång tid på att inomhusklimatet i de översta lägenheterna i båda husen är för kallt vintertid och

eftersom det åligger styrelsen att förbättra det kommer arbetet med detta att fortsätta. Resterande vindsyta i gårdshuset kommer att isoleras i och med etagelägenhetsbyggnationen. Blir det inget lägenhetsbygge i gathuset är ett förslag att isolera golvet på vinden för att minska varmluftsläckaget uppåt och då kommer även förråden där att byggas om. Ett annat är att byta ut det inre av de två fönster som finns mot ett värme o ljudisolerande innerfönster. Lägenhetsdörrarna är redan fattat beslut om att byta ut för att minska värmeförlust ut i trapphuset.

Flera medlemmar upplever en orättvisa med hur förrådssituationen ser ut och styrelsen kommer att arbeta vidare med att alla medlemmar skall få lika stora förråd i förhållande till storleken på sin lägenhet. Varje lägenhet kommer att få ett förråd i stället för två som det är idag. Blir det ingen lägenhetsbyggnation av gathusets vind blir det förmodligen en ombyggnation av förråden även i gårdshusets källare.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 524 721 |
| årets förlust | -86 779 |
| | -1 611 500 |
| behandlas så att | |
| överförs till yttre fond | 25 000 |
| i ny räkning överföres | -1 636 500 |
| | -1 611 500 |

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

| Resultaträkning | Not | 2010-01-01 -2010-12-31 | 2009-01-01 -2009-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 1 002 736 1 002 736 | 938 779 938 779 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 2, 3 | -742 594 | -737 788 |
| Personalkostnader | 4 | -65 710 | -54 399 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -159 107 | -141 637 |
| | | -967 411 | -933 824 |
| Rörelseresultat | | 35 325 | 4 955 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 667 | 888 |
| Räntekostnader | | -120 427 | -181 108 |
| | | -119 760 | -180 220 |
| Resultat efter finansiella poster | | -84 435 | -175 265 |
| Resultat före skatt | | -84 435 | -175 265 |
| Skatt på årets resultat | | -2 344 | 3 024 |
| Årets resultat | | -86 779 | -172 241 |

| Balansräkning | Not | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 3 913 580 | 3 934 252 |
| Inventarier, byggnadsinventarier och installationer | 6 | 395 936 | 386 021 |
| | | 4 309 516 | 4 320 273 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| SCB insats | | 1 700 | 1 700 |
| Summa anläggningstillgångar | | 4 311 216 | 4 321 973 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 199 979 | 0 |
| Aktuella skattefordringar | | 0 | 33 345 |
| Övriga fordringar | | 3 752 | 522 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 13 743 | 28 995 |
| | | 217 474 | 62 862 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 506 762 | 1 116 224 |
| Summa omsättningstillgångar | | 724 236 | 1 179 086 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 5 035 452 | 5 501 059 |

| Balansräkning | Not | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 7 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 332 285 | 332 285 |
| Reservfond | | 7 159 | 7 159 |
| | | 339 444 | 339 444 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -1 524 721 | -1 352 480 |
| Årets resultat | | -86 779 | -172 241 |
| | | -1 611 500 | -1 524 721 |
| Summa eget kapital | | -1 272 056 | -1 185 277 |
| Långfristiga skulder | 8 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 5 911 194 | 5 941 546 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 15 176 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 63 244 | 502 594 |
| Aktuella skatteskulder | | 4 942 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 312 952 | 242 196 |
| Summa kortfristiga skulder | | 396 314 | 744 790 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 5 035 452 | 5 501 059 |
| Ställda säkerheter | | | |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 5 981 000 | 5 981 000 |
| | | 5 981 000 | 5 981 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för företaget väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, 50 år

Byggnadsinventarier och inventarier, 5 - 15 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

| | 2010 | 2009 |
|--|------------------|----------------|
| Nettoomsättningen per rörelsegren | | |
| Årsavgifter | 819 498 | 700 351 |
| Hysesintäkter lokaler/förråd | 181 137 | 232 814 |
| Pantsättningsavgift | 0 | 1 800 |
| Överlåtelseavgift | 0 | 2 400 |
| Övriga sidointäkter | 2 101 | 1 414 |
| | 1 002 736 | 938 779 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2010 | 2009 |
|--|----------------|----------------|
| El för belysning | 2 074 | 0 |
| Hushållsel | 36 087 | 103 176 |
| Elvärme | 6 615 | 0 |
| Annan uppvärmning | 290 656 | 204 103 |
| Vatten och avlopp | 34 823 | 34 349 |
| Städning | 52 954 | 34 539 |
| Sophantering | 17 251 | 23 709 |
| Snöröjning | 11 594 | 0 |
| Rep och underhåll utomhusmiljö | 7 421 | 0 |
| Rep och underhåll av fastighet | 71 195 | 157 762 |
| Rep och underhåll av tvättstuga och hiss | 2 749 | 0 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 57 412 | 53 670 |
| Fastighetsförsäkringspremier | 30 140 | 29 975 |
| Övr fastighetskostnader | 4 238 | 0 |
| | 625 209 | 641 283 |

Not 3 Övriga kostnader

| | 2010 | 2009 |
|--|----------------|---------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 23 414 | 21 906 |
| Hyrbilskostnader | 619 | 0 |
| Övriga resekostnader | 15 | 0 |
| Kontorsmateriel | 224 | 1 069 |
| Datakommunikation | 0 | 2 432 |
| Porto | 720 | 132 |
| Ersättningar till revisor | 0 | 14 500 |
| Kostnader för styrelsemöte, ej arvode | 1 470 | 0 |
| Förvaltningskostnader | 66 314 | 0 |
| Redovisningstjänster | 0 | 3 000 |
| IT-tjänster | 6 814 | 5 228 |
| Konsultarvoden | 0 | 32 877 |
| Bankkostnader | 2 179 | 2 780 |
| Föreningsavgifter | 14 876 | 11 116 |
| Övriga externa kostnader | 740 | 1 465 |
| | 117 385 | 96 505 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

| | 2010 | 2009 |
|--|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvoden | 50 000 | 0 |
| Övriga anställda | 0 | 42 000 |
| | 50 000 | 42 000 |
| Sociala kostnader | | |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 15 710 | 12 399 |
| | 15 710 | 12 399 |
| Totala arvoden, löner och sociala kostnader | 65 710 | 54 399 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 499 020 | 2 328 011 |
| Inköp | 67 774 | 2 171 009 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 566 794 | 4 499 020 |
| Ingående avskrivningar | -564 768 | -477 677 |
| Årets avskrivningar | -88 446 | -87 091 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -653 214 | -564 768 |
| Utgående redovisat värde | 3 913 580 | 3 934 252 |
| Taxeringsvärden byggnader | 12 144 000 | 9 647 000 |
| Taxeringsvärden mark | 17 000 000 | 12 800 000 |
| | 29 144 000 | 22 447 000 |

Not 6 Inventarier, byggnadsinventarier och installationer

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 647 641 | 647 641 |
| Inköp | 80 576 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 728 217 | 647 641 |
| Ingående avskrivningar | -261 620 | -207 074 |
| Årets avskrivningar | -70 661 | -54 546 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -332 281 | -261 620 |
| Utgående redovisat värde | 395 936 | 386 021 |

Not 7 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Reservfond | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 332 285 | 7 159 | 0 | -1 524 722 | |
| Årets resultat | | | | | -86 779 |
| Belopp vid årets utgång | 332 285 | 7 159 | 0 | -1 524 722 | -86 779 |

Not 8 Långfristiga skulder

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek L- 656070(140456) | 626 038 | 656 390 |
| Swedbank L 8803-9,275725880-7 | 2 385 156 | 2 385 156 |
| Swedbank L 8803-9,275893665-8 | 2 900 000 | 2 900 000 |
| | 5 911 194 | 5 941 546 |

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 11 990 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 238 780 | 190 724 |
| Övriga upplupna kostnader | 52 183 | 51 473 |
| Beräknat arvode för revision | 10 000 | 0 |
| | 312 953 | 242 197 |

Stockholm den 28 mars 2011

Richard Ahlsröd

Robert Ericsson

Maria Lynchnell

Magnus Ehn

Min revisionsberättelse har lämnats .

Marit Tyrell
Godkänd revisor