

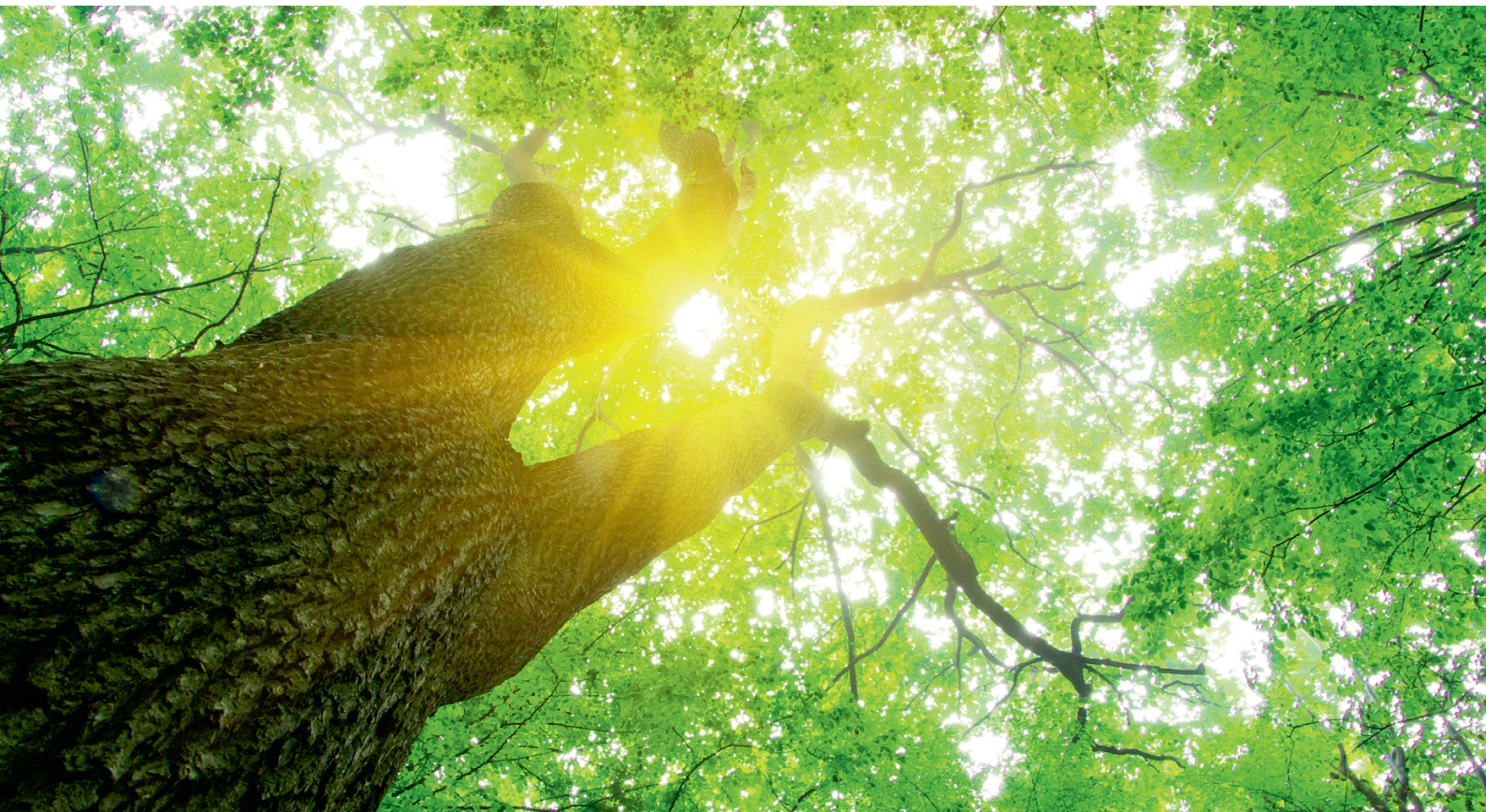


2021

Årsredovisning

Bostadsföreningen

Åttan u.p.a.



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsföreningen Åttan u.p.a.

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2060.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2010-09-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

Styrelsen

Sebastian Söderlund Tovi	Ordförande
Martin Fingal Gyllang	Ledamot
Daniel Miesenberger de Morais	Ledamot
Nils Ingvar Fredrik Möller	Ledamot
Jerry Olovsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	MT Revision AB
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Jerry Olovsson	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2021-09-28. Extra stämma hölls med anledning av kompletteringsval till styrelsen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nejlikan 4	1920	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

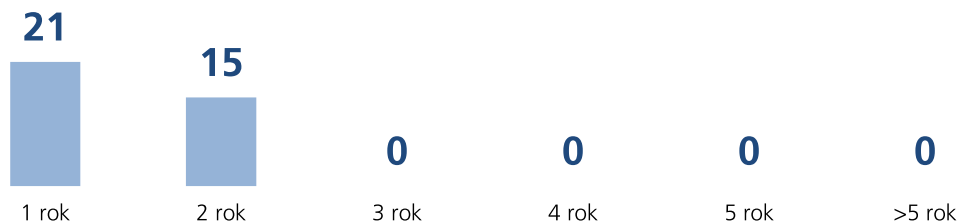
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 704 m², varav 1 449 m² utgör boyta och 255 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorsutrymme	30 m ²	2023-11-30
Kontorsutrymme & lager	225 m ²	2023-11-30

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga och torkrum
Cykelrum & barnvagnsrum
Vindsförråd
Två innergårdar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2060.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Successiv besiktning
Ventilationsuppgradering i lägenheter	2017	Successivt byte
Fläktbyten (ventilation)	2016 - 2017	Successivt byte

Planerat underhåll	År
Byte av ventilationsfläktar i gathus	2021
Radonsanering	2022
Åtgärder av OVK	2022
Byte av ventilationsfläktar i gathus	2022
Byte av entrémattor	2022
Renovering av mur	2022
Spolning av stammar	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

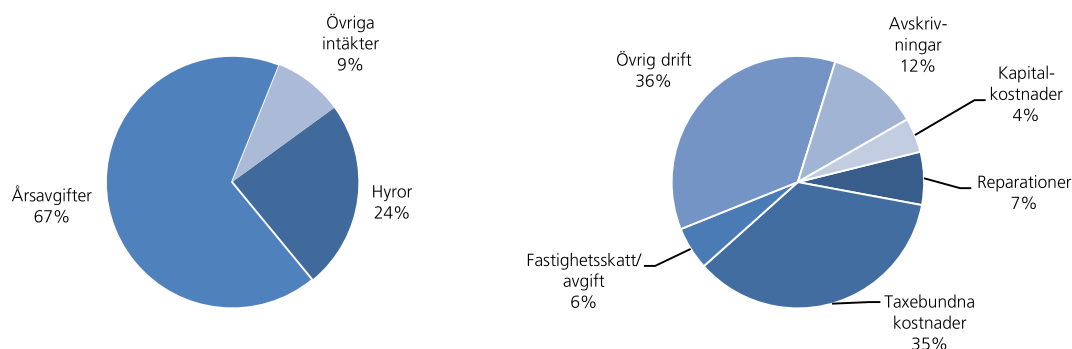
Avtal	Leverantör
Förvaltning	SBC
Städning	Resultat Städ AB
Snöröjning	Med Avsikt AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Bredband	Telenor
El	Fortum Markets AB, Enkla ELbolaget i Sverige AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
SUEZ Recycling AB	Tidningshämtning
Försäkring	Brandkontoret
MT Revision AB	Revision

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	997 487	1 036 737
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 188 190	1 166 379
Finansiella intäkter	67	52
Minskning kortfristiga fordringar	0	2
Ökning av kortfristiga skulder	0	31 221
	1 188 257	1 197 654
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 004 435	1 143 454
Finansiella kostnader	52 288	93 451
Ökning av kortfristiga fordringar	1 583	0
Minskning av kortfristiga skulder	83 267	0
	1 141 573	1 236 904
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 044 171	997 487
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	46 684	-39 250

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	550	550	549
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 120	1 136	1 121	1 097
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 399	5 399	5 399	5 387
Elkostnad/m ² totalyta	24	19	24	23
Värmekostnad/m ² totalyta	176	161	166	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	31	24	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	55	63	57
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-11	-213	62	-20
Nettoomsättning (tkr)	1 169	1 164	1 161	1 154

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 449 m² bostäder och 255 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 157 285	0	0	1 157 285
Fond för yttre underhåll	50 000	50 000	-136 527	136 527
S:a bundet eget kapital	1 207 285	50 000	-136 527	1 293 812
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 033 254	-50 000	-76 924	-2 906 330
Årets resultat	-11 444	-11 444	213 451	-213 451
S:a ansamlad förlust	-3 044 699	-61 444	136 527	-3 119 781
S:a eget kapital	-1 837 414	-11 444	0	-1 825 969

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-11 444
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 983 255
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	-3 044 699

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 044 699
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 169 047	1 164 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 143	2 100
Summa rörelseintäkter		1 188 190	1 166 379
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-809 237	-952 077
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 488	-93 927
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-97 450
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-142 978	-142 978
Summa rörelsekostnader		-1 147 413	-1 286 432
RÖRELSERESULTAT		40 777	-120 052
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 288	-93 451
Summa finansiella poster		-52 221	-93 399
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-11 444	-213 451
ÅRETS RESULTAT		-11 444	-213 451

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	5 147 959	5 290 937
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 147 959	5 290 937
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 700	1 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 700	1 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 149 659	5 292 637
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27 690	26 107
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	609 604	509 285
Summa kortfristiga fordringar		637 294	535 392
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		443 291	496 927
Summa kassa och bank		443 291	496 927
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 080 586	1 032 319
SUMMA TILLGÅNGAR		6 230 244	6 324 956

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 157 285	1 157 285
Fond för yttre underhåll	Not 12	50 000	136 527
Summa bundet eget kapital		1 207 285	1 293 812
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 033 254	-2 906 330
Årets resultat		-11 444	-213 451
Summa ansamlad förlust		-3 044 699	-3 119 781
SUMMA EGET KAPITAL		-1 837 414	-1 825 969
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	7 822 576	7 822 576
Leverantörsskulder		48 559	42 531
Skatteskulder		5 330	4 833
Övriga skulder		9 213	10 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	181 980	270 327
Summa kortfristiga skulder		8 067 658	8 150 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 230 244	6 324 956

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Markanläggning	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	796 730	796 730
Hyror lokaler	285 696	289 696
Bredbandsintäkter	71 280	71 280
Övriga debiterade avgifter	2 400	2 400
Avgift andrahandsuthyrning	12 886	4 116
Öresutjämning	55	57
	1 169 047	1 164 279

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	8 523	0
Återbäring försäkringsbolag	2 200	2 100
Övriga intäkter	8 420	0
	19 143	2 100

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	27 600	10 000
	Städning entreprenad	38 375	38 375
	Städning enligt beställning	0	3 250
	Sotning	951	5 585
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 375	0
	Myndighetstillsyn	8 800	7 200
	Gemensamma utrymmen	4 591	3 320
	Gård	3 595	2 599
	Serviceavtal	2 250	10 604
	Förbrukningsmateriel	2 547	13 023
	Brandskydd	1 506	15 554
		109 591	109 509
	Reparationer		
	Tvättstuga	34 438	18 637
	Sophantering/återvinning	1 251	0
	Lås	13 179	2 635
	VVS	2 488	7 945
	Värmeanläggning/undercentral	10 449	1 875
	Ventilation	19 409	80 900
		81 214	111 992
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	66 025
	Mark/gård/utemiljö	0	106 734
		0	172 759
	Taxebundna kostnader		
	El	41 122	32 119
	Värme	300 184	274 016
	Vatten	64 124	52 221
	Sophämtning/renhållning	19 854	26 373
	Grovsopor	1 388	0
		426 672	384 729
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 575	29 741
	Självrisk	14 900	0
	Kabel-TV	6 810	5 012
	Bredband	73 381	73 320
		125 666	108 073
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 094	65 014
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	809 237	952 077

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 564	3 982
	Tele- och datakommunikation	1 306	2 089
	Inkassering avgift/hyra	509	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	19 638
	Föreningskostnader	797	698
	Styrelseomkostnader	1 814	0
	Fritids- och trivselkostnader	99	0
	Förvaltningsarvode	48 748	47 732
	Förvaltningsarvoden övriga	0	644
	Administration	6 136	7 280
	Konsultarvode	39 476	0
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 330
		129 488	93 927

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Löner	0	24 000
	Sociala kostnader	15 710	23 450
		65 710	97 450

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	84 183	84 183
	Förbättringar	55 896	55 896
	Markanläggning	2 899	2 899
		142 978	142 978

Not 8	BYGGNADER		2021-12-31	2020-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		7 294 079	7 294 079	
	Utgående anskaffningsvärde		7 294 079	7 294 079	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-2 003 142	-1 860 164	
	Årets avskrivningar enligt plan		-142 978	-142 978	
	Utgående avskrivning enligt plan		-2 146 120	-2 003 142	
	Planenligt restvärde vid årets slut		5 147 959	5 290 937	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med		144 445	144 445	
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad		16 157 000	16 157 000	
	Taxeringsvärde mark		39 000 000	39 000 000	
			55 157 000	55 157 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde				
	Bostäder		53 800 000	53 800 000	
	Lokaler		1 357 000	1 357 000	
			55 157 000	55 157 000	
Not 9	INVENTARIER		2021-12-31	2020-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		728 218	728 218	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående anskaffningsvärde		728 218	728 218	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-728 218	-728 218	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-728 218	-728 218	
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Okänt	0	1 700	0	1 700
			1 700	0	1 700
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto		8 725	8 725	
	Klientmedel hos SBC		398 838	500 560	
	Räntekonto hos SBC		202 041	0	
			609 604	509 285	

Not 12		2021-12-31	2020-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		136 527	173 397
Reservering enligt stadgar		50 000	50 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-136 527	-86 870
Vid årets slut		50 000	136 527

Not 13		2021-12-31	2020-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		7 823 000	7 823 000

Not 14		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Swedbank	0,398 %		2 900 000	2 900 000	Rörligt
Swedbank	0,382 %		1 900 000	1 900 000	Rörligt
Swedbank	0,398 %		637 420	637 420	Rörligt
Swedbank	0,398 %		2 385 156	2 385 156	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut			7 822 576	7 822 576	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 822 576	7 822 576	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 822 576 kr.

Lån som har slutfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15		2021-12-31	2020-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER			
Arvoden		20 000	35 000
Sociala avgifter		6 289	11 000
Ränta		862	1 875
Avgifter och hyror		154 829	156 427
Taksäkerhetsarbeten		0	66 025
		181 980	270 327

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byten av entrémattor - 2022
 Renovering av mattor - 2022
 Byte av ventilationsfläktar av gathus - 2022
 Radonsanering - 2022
 Åtgärder av OVK - 2022
 Spolning av stammar - 2023

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Sebastian Söderlund Tovi
Ordförande

Martin Fingal Gyllang
Ledamot

Daniel Miesenberger de Morais
Ledamot

Nils Ingvar Fredrik Möller
Ledamot

Jerry Olovsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Åttan u.p.a.

Org.nr 702002-6469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Åttan u.p.a. för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Åttan u.p.a. för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm datum enligt signaturblad

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	796 000	796 730	796 000
Hyror lokaler	285 000	285 696	290 000
Bredbandsintäkter	71 000	71 280	71 000
Övriga debiterade avgifter	0	2 400	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	12 886	0
Öresutjämning	0	55	0
Fakturerade kostnader	0	8 523	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 200	0
Övriga intäkter	0	8 420	0
	1 152 000	1 188 190	1 157 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-15 000	-27 600	-15 000
Städning entreprenad	-35 000	-38 375	-39 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-4 000
Sotning	0	-951	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-19 375	0
Myndighetstillsyn	-8 000	-8 800	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-4 591	-2 000
Gård	-2 000	-3 595	-1 000
Serviceavtal	-12 000	-2 250	-3 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-2 547	-3 000
Brandskydd	-5 000	-1 506	-2 000
	-89 000	-109 591	-69 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	-58 000
Tvättstuga	0	-34 438	0
Sophantering/återvinning	0	-1 251	0
Lås	0	-13 179	0
VVS	0	-2 488	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 449	0
Ventilation	0	-19 409	0
	-70 000	-81 214	-58 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	0	-35 000
Ventilation	0	0	-140 000
	0	0	-175 000
Taxebundna kostnader			
El	-34 000	-41 122	-43 000
Värme	-286 000	-300 184	-295 000
Vatten	-53 000	-64 124	-42 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-19 854	-23 000
Grovsopor	0	-1 388	0
	-401 000	-426 672	-403 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-30 575	-31 000
Självrisk	0	-14 900	0
Kabel-TV	-6 000	-6 810	-7 000
Bredband	-77 000	-73 381	-77 000
	-114 000	-125 666	-115 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-64 000	-66 094	-64 000
	-64 000	-66 094	-64 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-1 564	0
Tele- och datakommunikation	-3 000	-1 306	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-509	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-18 625	-20 000
Föreningskostnader	-1 000	-797	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-1 814	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-99	-1 000
Förvaltningsarvode	-51 000	-48 748	-21 000
Förvaltningsarvodens övriga	-1 000	0	0
Administration	-7 000	-6 136	-11 000
Konsultarvode	0	-39 476	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 034	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 380	-6 000
	-100 000	-129 488	-69 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-24 000	0	0
Styrelsearvode	-51 000	-50 000	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-15 710	-21 000
	-96 000	-65 710	-72 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-85 000	-84 183	-85 000
Förbättringar	-56 000	-55 896	-56 000
Markanläggning	-3 000	-2 899	-3 000
	-144 000	-142 978	-144 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 078 000	-1 147 413	-1 169 000
RÖRELSERESULTAT	74 000	40 777	-12 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	41	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	26	0
Låneräntor	-85 000	-52 288	-85 000
	-85 000	-52 221	-85 000
RESULTAT	-11 000	-11 444	-97 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se