

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Åttan får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 till och med 2010-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Föreningens ekonomi*

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Årsavgifterna höjdes i början av året med 2 % med anledning av styrelsens beslut att avsätta en större del till underhållsfonden. Vid årsskiftet 2010/2011 kvarstår avgifterna oförändrade och inga avgiftshöjningar är planerade.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 607 583 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 554 083 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 2 414 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 707,64 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

### *Fem år i sammandrag*

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

	2010	2009	2008	2007	2006
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	708	694	661	657	654
Låneskuld kr/kvm	3 785	3 855	3 953	4 079	3 981
Likvida medel	2 170	1 438	1 133	1 463	2 288
Soliditet	17,9%	16,2%	14,5%	14,0%	14,8%
Årets resultat	608	547	57	-214	41
Eget kapital	6 100	5 493	4 946	4 889	5 103
varav underhållsfond	4 274	3 826	3 763	2 798	2 805
Utfört underhåll	2	66	94	527	285

### *Fastighet*

Föreningens fastigheter Fålhagen 36:2, 36:3 och 36:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 77 070 000 kr, varav byggnadsvärdet är 51 070 000 kr.

Föreningens byggnader uppfördes 1941-1943 och under tidigt 90-tal genomfördes omfattande renoveringar i form av stambyte, grundförstärkning, fasad- och

balkongrenovering mm. År 2007 installerades säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter i föreningen. Säkerhetsdörrarna är gjorda i stål med en yta av eklaminat. De nya dörrarna minskar inbrottsrisken, skyddar mot brand, håller värmen inne och minskar ljud och matos från trapphuset.

Styrelsen håller nu på att undersöka behovet av fönsterrenovering.

### ***Lägenhetsfördelning***

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyringsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 6 769 kvm	1 rok	50
	2 rok	74
	3 rok	<u>18</u>
Summa bostadslägenheter		142
Lokaler med hyresrätt total yta 189 kvm		2
Lokaler 100 kvm hyrs ut from 2008		1
P-plats med motorvärmare		50

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa.

### ***Underhåll av fastigheten***

#### **Genomfört underhåll under verksamhetsåret**

Under året har underhållsarbeten på föreningens fastighet genomförts för 2 414 kr.

#### **Föreningens underhållsfond**

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 273 770 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 553 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2010-08-31.

### ***Medlemsantal***

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 186.

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits.

### **Styrelse**

Styrelsen har följande sammansättning:

Annika Burén	ordförande	
Hans Angeldahl	vice ordförande	
Henrik Karlsson	sekreterare	
Hjördis Arvidsson	ledamot	
Ulla-Britt Pettersson	ledamot	
Pär Lindquist	ledamot	
Johan Lind	ledamot	utsedd av HSB Uppsala

Suppleanter är:

Elisabeth Lindberg	
Johan Nielsen	
Jim Tallroth	utsedd av HSB Uppsala

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Annika Burén, Hans Angeldahl, Henrik Karlsson och Hjördis Arvidsson samt suppleanten Elisabeth Lindberg.

### **Revisorer**

Revisorer är Elisabeth Lundin med Nina Saarinen som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Valberedning**

Vid årsstämman utsågs ingen valberedning pga. bristande intresse från medlemmarna. Styrelsen är valberedning.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2010-03-29.  
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

### **Skötsel av fastigheterna**

För fastighetsskötseln har Upplands Boservice AB anlåtats och för städning har StädAB anlåtats.

### **Administration**

Allmän administration har skötts av vicevärden Johan Lind.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

### ***Övrigt***

#### **Infobladet Liljan**

Föreningens informationsblad Infobladet Liljan gavs ut i två nummer under året.

#### **Föreningens hemsida**

Föreningen har en egen hemsida [www.brf-attan.se](http://www.brf-attan.se) men den är under omarbetning för tillfället.

Under året har en trädgårdsgrupp börjat arbeta. Fyra av föreningens medlemmar är med och har börjat med att – tillsammans med styrelsen – se över trädgårdsbeståndets kvalitet.



### ***Ekonomisk ställning och resultat***

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### ***Förslag till resultatdisposition***

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2010-12-31	946 500
Årets resultat	607 583
Att disponera	<u>1 554 083</u>

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	553 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-2 414
Balanserat resultat	<u>1 003 497</u>
	<u>1 554 083</u>



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010-01-01</b>	<b>2009-01-01</b>
	Not	<b>- 2010-12-31</b>	<b>- 2009-12-31</b>
Nettoomsättning	1	5 174 867	5 081 167
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Drift	2	- 3 067 727	- 2 865 130
Underhåll	3	- 2 414	- 65 750
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 192 034	- 186 064
Avskrivningar	5	- 508 732	- 499 982
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 403 960</b>	<b>1 464 241</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 403 960</b>	<b>1 464 241</b>
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	10 953	30 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 807 330	- 947 245
Räntebidrag		0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>607 583</b>	<b>547 107</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>607 583</b>	<b>547 107</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	31 716 686	32 225 418
Mark	5	147 038	147 038
		<u>31 863 724</u>	<u>32 372 456</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	6	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		31 864 224	32 372 956
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		2 168 494	1 430 606
Kundfordringar	7	6 966	400
Avräkning skatter och avgifter		1 014	1 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 091	330
		<u>2 210 565</u>	<u>1 432 356</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	299	6 049
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 210 864	1 438 405
<b>Summa tillgångar</b>		<b>34 075 087</b>	<b>33 811 361</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		272 450	272 450
Fond för yttre underhåll		<u>4 273 770</u>	<u>3 825 520</u>
		4 546 220	4 097 970
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		946 500	847 643
Årets resultat		<u>607 583</u>	<u>547 107</u>
		1 554 083	1 394 750
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	10	6 100 303	5 492 720
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>26 367 200</u>	<u>26 867 200</u>
		26 367 200	26 867 200
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	11	500 000	500 000
Leverantörsskulder		72 017	195 609
Skatteskulder		19 904	14 201
Fond för inre underhåll		56 911	58 995
Övriga skulder	12	9 000	10 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>949 752</u>	<u>672 280</u>
		1 607 584	1 451 441
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>34 075 087</b>	<b>33 811 361</b>

***Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut***

Fastighetsinteckningar 38 587 800 38 587 800

***Ansvarsförbindelser***

Inga

Inga

### **Tilläggsupplysningar**

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### **Fastigheter**

Avskrivningar av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 44 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

#### **Underskottsavdrag**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 7 867 832 kr. Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild.

#### **Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2010-01-01 - 2010-12-31	2009-01-01 - 2009-12-31
till styrelsen	54 120	63 726
till föreningsvald revisor	3 922	3 952
löner och andra ersättningar	3 568	4 054
sociala kostnader	12 561	19 576
summa	74 171	91 307

	<b>2010-01-01</b>	<b>2009-01-01</b>
<i><b>Not 1 Nettoomsättning</b></i>	<b>- 2010-12-31</b>	<b>- 2009-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	4 790 016	4 696 224
Hysesintäkter lokaler	207 651	207 391
Hysesintäkter p-platser	119 400	116 400
Överlåtelseavgift	28 690	32 990
Pantförskrivningsavgift	15 736	18 510
Övriga intäkter	13 374	9 652
	<u>5 174 867</u>	<u>5 081 167</u>

	<b>2010-01-01</b>	<b>2009-01-01</b>
<i><b>Not 2 Driftkostnader</b></i>	<b>- 2010-12-31</b>	<b>- 2009-12-31</b>
Fastighetsskötsel	405 858	397 814
Serviceavtal	11 964	9 328
Entreprenadstäd	67 425	63 520
Besiktningkostnader	2 559	0
Snörenhållning	18 525	1 908
Förbrukningsmaterial	2 219	6 636
Reparationer	162 132	196 811
Elavgifter	236 071	201 263
Uppvärmning	1 153 748	993 880
Vatten och avlopp	206 059	202 045
Sophämtning	138 740	161 760
Fastighetsförsäkringar	57 557	47 963
Kabel-TV, bredband m.m.	136 785	131 973
Styrelsearvode	54 120	63 726
Revisionsarvode	13 562	13 162
Övriga arvoden	3 568	4 054
Administrativ förvaltning enligt avtal	120 016	115 372
Vicevärdstjänster enl avtal	179 512	175 992
Studie- och fritidsverksamhet	600	1 500
Medlems- och föreningsavgifter	42 900	42 900
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	12 561	19 576
Övriga driftkostnader	41 246	13 948
	<u>3 067 727</u>	<u>2 865 130</u>

	<b>2010-01-01</b>	<b>2009-01-01</b>
<i><b>Not 3 Underhållskostnader</b></i>	<b>- 2010-12-31</b>	<b>- 2009-12-31</b>
Planerat underhåll mark	0	34 375
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	31 375
Planerat underhåll lås-system	2 414	0
	<u>2 414</u>	<u>65 750</u>



	2010-01-01 - 2010-12-31	2009-01-01 - 2009-12-31
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande</b>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	10 277	27 771
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	676	1 320
Skattefria ränteintäkter	0	1 020
	10 953	30 111
 <b>Not 5 Materiella anläggningstillgångar</b>	 <b>2010-12-31</b>	 <b>2009-12-31</b>
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	39 767 587	39 767 587
Ingående avskrivningar på byggnader	-7 542 169	-7 042 187
Årets avskrivningar, byggnader	-508 732	-499 982
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>31 716 686</b>	<b>32 225 418</b>
Mark	147 038	147 038
<b>Utgående planenligt restvärde fastigheter</b>	<b>31 863 724</b>	<b>32 372 456</b>
 <i>Taxeringsvärde byggnader</i>	 51 070 000	 42 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	26 000 000	19 744 000
 <i>Inventarier</i>		
Inventarier, ingående anskaffningsvärde	28 125	28 125
Ingående avskrivningar på inventarier	-28 125	-28 125
<b>Restvärde inventarier</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
 <b>Not 6 Finansiella anläggningstillgångar</b>	 <b>2010-12-31</b>	 <b>2009-12-31</b>
<i>Aktier och andelar</i>		
Andel i HSB Uppsala	500	500
	500	500
 <b>Not 7 Kundfordringar</b>	 <b>2010-12-31</b>	 <b>2009-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	6 966	400
	6 966	400



**Not 8 Förutbetalda kostnader  
och upplupna intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Kabel TV-avgifter m.m.	33 761	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	330	330
	34 091	330

**Not 9 Kassa och bank**

	2010-12-31	2009-12-31
Handkassa	0	5 750
Swedbank	299	299
	299	6 049

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	272 450			272 450
Underhållsfond	3 825 520	448 250		4 273 770
Balanserat resultat	847 643	98 857		946 500
Redovisat resultat	547 107	-547 107	607 583	607 583
	5 492 720			6 100 303

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Långgivare			
Swedbank	2,99%	2012-09-25	8 813 500
Swedbank	2,35%	2011-01-28	8 221 200
Swedbank	4,22%	2014-03-25	9 832 500
Summa			26 867 200
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			500 000
Summa			26 367 200
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			24 367 200

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

	2010-12-31	2009-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	0	890
Avräkning sociala avgifter	0	466
Depositioner	9 000	9 000
	9 000	10 356



**Not 13** *Upplupna kostnader  
och förutbetalda intäkter*


	2010-12-31	2009-12-31
Löner och arvoden	55 540	57 093
Arbetsgivaravgifter	17 451	18 510
Reparationskostnader	0	26 862
Arvode revision	9 637	9 210
Elavgifter	21 590	15 000
Uppvärmningskostnader	341 878	0
Förutbetalda hyror och avgifter	376 195	407 360
Upplupna räntekostnader	127 461	137 609
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	636
	<hr/>	<hr/>
	949 752	672 280

8

Uppsala 2011-02-22



Annika Burén

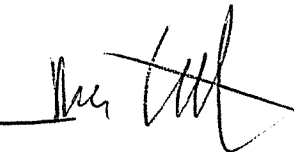
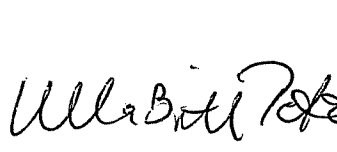


Hans Angeldahl

Henrik Karlsson




Hjördis Arvidsson



Ulla-Britt Pettersson

Pär Lindquist




Johan Lind

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-03-02



Elisabeth Lundin  
Av föreningen vald revisor



Susanne Gustafsson  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Åttan i Uppsala  
Organisationsnummer 717600-4872

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsföreningen Åttan i Uppsala för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

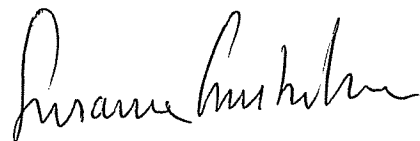
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Uppsala 2011-03-02



Elisabeth Lundin  
Av föreningen vald revisor



Susanne Gustafsson  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund