

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Åttan i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2007-01-01 till och med 2007-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Den 1 juli 2007 höjdes dock årsavgifterna med 1 %, vilket till största delen berodde på ökade räntekostnader på föreningens lån. Utsikterna för 2008 ser bra ut och styrelsen gjorde därför bedömningen i november 2007 att årsavgifterna inte behöver höjas under 2008.

Ett av skälen till föreningens goda ekonomi är att föreningen under fem år (2004-2008) kan minska sin avsättning till underhållsfonden med 200 KSEK/år eftersom en avsättning på 1 MSEK gjordes till underhållsfonden år 2004. Styrelsen kommer på årsstämman 2008 föreslå stämman att ytterligare en avsättning ska göras till underhållsfonden.

Kostnaderna för reparationer blev betydligt lägre under 2007 än året innan. Eftersom elpriserna var relativt låga under stora delar av 2007 blev även kostnaden för el lägre jämfört med år 2006. Det är dock troligt att elpriserna kommer att öka igen under 2008. Föreningens kostnad för fjärrvärme ökade under 2007 och kommer sannolikt att bli ännu högre år 2008, på grund av Vattenfalls ständiga prishöjningar. Kostnaderna för sophämtningen ökade under 2007, vilket beror på att föreningen har infört källsortering i föreningen samt att Uppsala Kommun höjde avgifterna för de brännbara soporna. Föreningen betalade mindre fastighetsskatt under 2007 jämfört med 2006 eftersom skattesatsen sänktes. Fastighetsskatten kommer under 2008 att ersättas med en kommunal avgift, vilken för vår förening kommer att bli lägre än den tidigare skatten. Räntekostnaderna står för en stor del av föreningens totala utgifter. Även om ränteläget för tillfället är osäkert är det styrelsens bedömning att föreningens räntekostnader kommer att öka under 2008.

Under 2008 kommer vi att öka föreningens intäkter med ca 1 % genom att hyra ut en tidigare outnyttjad lokal i en av föreningens källare.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 214 080 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 817 871 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 527 326 kr.

Fem år i sammandrag

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

	2007	2006	2005	2004	2003
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	657	654	654	666	675
Låneskuld kr/kvm	4 079	3 981	4 051	4 122	4 189
Likvida medel	1 255	2 080	2 231	1 971	2 011
Soliditet	14,0%	14,8%	14,5%	13,4%	12,3%
Årets resultat	-214	41	382	304	198
Eget kapital	4 889	5 103	5 062	4 679	4 376
varav underhållsfond	2 798	2 805	2 687	2 565	1 204
Utfört underhåll	527	285	118	95	56

Fastighet

Föreningens fastigheter Fålhagen 36:2, 36:3 och 36:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 61 744 000 kr varav byggnadsvärdet är 42 544 000 kr.

Föreningens byggnader uppfördes 1941-1943 och under tidigt 90-tal genomfördes omfattande renoveringar i form av stambyte, grundförstärkning, fasad- och balkongrenovering m.m. År 2007 byttes lägenhetsdörrarna ut till säkerhetsdörrar.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	50
med sammanlagd yta av 6 769 kvm	2 rok	74
	3 rok	18
Summa bostadslägenheter		<u>142</u>
Lokaler med hyresrätt total yta 330 kvm		2
Lokaler 100 kvm hyrs ut from 2008		1
P-plats med motorvärmare		49

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa.

Underhåll av fastigheten

Genomfört underhåll under verksamhetsåret

Under året har underhållsarbeten på föreningens fastighet genomförts för 527 326 kr.

Större underhållsarbeten som genomförts på fastigheten är:

Under 2007 byttes samtliga lägenhetsdörrar ut mot säkerhetsdörrar och ett nytt låssystem installerades (ca 1,7 MSEK). Denna kostnad aktiverades och tas därför inte ur

underhållsfonden. En hel del målningsarbeten utfördes till en kostnad av ca 178 KSEK. Takfötter, fönsterbleck på fönstren mot Liljegatan samt en av vindskivorna målades. Även sophusens takfötter, vindskivor och dörrar målades. I tvättstugor, mangelrum och torkrum utfördes en del bättringsmålning. Liljebarens gamla tak läckte och byttes därför ut till en kostnad av ca 121 KSEK. En tvättmaskin och en torktumlare byttes ut till en kostnad av ca 67 KSEK. Reglercentralen i undercentralen byttes ut till en beräknad kostnad av ca 50 KSEK. En del sockelelement har börjat sjunka och arbetet med att åtgärda detta har påbörjats. Sockelelement på två ställen på Liljegatan 4 har ersatts med nya och på baksidan av huset har de existerande sockelelementen förankrats. Kostnaden för detta är hittills ca 60 KSEK.

En del av det underhåll som enligt underhållsplanen var planerat att ske under året har skjutits på framtiden eftersom styrelsen ansåg att det inte fanns något behov av att genomföra det. Detta gäller t.ex. byte av ventilationsfläktarna och en del utrustning i tvättstugorna.

Planerat underhåll kommande år

Under 2008 planerar vi att måla räckena vid källartrapporna och fortsätta renoveringen av sockelelementen.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 798 272 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 292 000 kr till underhållsfonden. Avsättningen till underhållsfonden enligt plan är 462 000 kr. Styrelsens förslag är lägre än avsättningen enligt föreningens underhållsplan, eftersom en extra avsättning på 1 MSEK gjordes till underhållsfonden år 2004.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2007-09-13.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 182.

Under året har 29 bostadsrätter överlåtit.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ola Hansson	ordförande	
Henrik Hansson	vice ordförande	
Helena Hansson	sekreterare	
Anders Bengtsson	ledamot	
Annika Burén	ledamot	
Lars Jonsson	ledamot	
Björn Johansson	ledamot	tom 2007-09-01
Johan Lind	ledamot	utsedd av HSB Uppsala

Suppleanter är:

Elisabet Lindberg
Fredrik Gustafsson
Maria Ullström
Jim Tallroth

utsedd av HSB Uppsala

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Henrik Hansson, Helena Hansson, Anders Bengtsson och Lars Jonsson, samt suppleanterna Elisabet Lindberg, Fredrik Gustafsson och Maria Ullström. Ledamoten Björn Johansson lämnade styrelsen i förtid p.g.a. flytt.

Revisorer

Revisorer är Ann-Kristin Jansson (ordinarie tom september) och Elisabeth Lundin (ordinarie from oktober), valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

I valberedningen ingår Ulf Dahlberg och Björn Karlsson med Ulf Dahlberg som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-09. En extra stämma hölls 2007-06-11 med anledning av att stadgarna ändrades så att motioner till föreningsstämman ska lämnas in sista januari istället för sista mars. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

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

Administration

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

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidsledare har under året varit Anders Bengtsson. Under året ordnades grillfest, trädgårdsdag och luciafirande. Under trädgårdsdagen togs en del gamla piskställningar bort och rabatter iordningsställdes. Cykelställ flyttades.

Övrigt

Boendeenkät

Under året genomfördes en boendeenkät med anledning av att styrelsen ville få en bättre uppfattning om medlemmarnas åsikter om boendemiljön.



Infobladet Liljan

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

Föreningens hemsida

Föreningen har en egen hemsida www.brf-attan.se

Gemensamma lokaler

Föreningen har många gemensamma lokaler såsom gästrum, samlingslokal, hobbyrum, gym och bastu.

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 2007-12-31	2 031 950
Årets resultat	-214 080
Att disponera	<u>1 817 871</u>

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

Till föreningens underhållsfond avsätts	292 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-527 326
Balanserat resultat	<u>2 053 197</u>
	<u>1 817 871</u>

✓

RESULTATRÄKNING		2007-01-01	2006-01-01
	Not	- 2007-12-31	- 2006-12-31
Nettoomsättning	1	4 727 595	4 688 443
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 2 604 648	- 2 614 076
Underhåll	3	- 527 326	- 285 307
Fastighetsskatt		- 198 240	- 246 110
Avskrivningar	5	- 493 093	- 450 060
Bruttoresultat		904 288	1 092 890
Rörelseresultat		904 288	1 092 890
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	39 770	32 562
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 158 138	- 1 084 342
Resultat efter finansiella poster		-214 080	41 110
Årets resultat		-214 080	41 110

✍
Y

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2007-12-31	2006-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	33 216 933	31 955 526
Mark	5	<u>147 038</u>	<u>147 038</u>
		33 363 971	32 102 564
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	6	500	500
Långfristiga placeringar	7	<u>208 000</u>	<u>208 000</u>
		208 500	208 500
Summa anläggningstillgångar		33 572 471	32 311 064
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		1 044 240	1 334 679
Kundfordringar	8	5 300	5 330
Skattefordringar		37 479	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>10 539</u>	<u>42 000</u>
		1 097 558	1 382 009
<i>Kortfristiga placeringar</i>		0	740 953
<i>Kassa och bank</i>	10	210 968	4 146
Summa omsättningstillgångar		1 308 526	2 127 108
Summa tillgångar		34 880 996	34 438 172

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2007-12-31	2006-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		272 450	272 450
Fond för yttre underhåll		<u>2 798 272</u>	<u>2 804 579</u>
		3 070 722	3 077 029
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 031 950	1 984 533
Årets resultat		<u>-214 080</u>	<u>41 110</u>
		1 817 871	2 025 643
<i>Summa eget kapital</i>	11	4 888 592	5 102 672
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>28 459 500</u>	<u>27 759 500</u>
		28 459 500	27 759 500
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	500 000	500 000
Leverantörsskulder		269 186	391 131
Skatteskulder		0	22 832
Fond för inre underhåll		60 782	62 202
Övriga skulder	13	9 000	8 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>693 936</u>	<u>591 585</u>
		1 532 904	1 576 000
Summa skulder och eget kapital		34 880 996	34 438 172

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	38 587 800	38 587 800
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten mark

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 sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 45 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Underskottsavdrag

Föreningens skattemässig underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 7 907 042 kr, en minskning med 39 140 kr jämfört med föregående år. 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

	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
till styrelsen	50 504	51 610
till föreningsvald revisor	3 776	3 707
löner och andra ersättningar	2 418	3 564
sociala kostnader	16 697	16 062
summa	73 395	74 943

Not 1 Nettoomsättning	2007-01-01 - 2007-12-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Årsavgifter bostäder	4 447 067	4 428 036
Hysesintäkter lokaler	144 909	131 067
Hysesbortfall lokaler	-4 230	-3 600
Hysesintäkter p-platser	105 335	91 200
Hysesbortfall p-platser	-5 650	-2 700
Överlåtelseavgift	23 049	23 728
Pantförskrivningsavgift	13 215	13 856
Övriga intäkter	3 900	6 856
	4 727 595	4 688 443

Not 2 Driftkostnader	2007-01-01	2006-01-01
	- 2007-12-31	- 2006-12-31
Fastighetsskötsel	375 273	391 516
Serviceavtal	6 098	9 448
Entreprenadstäd	53 988	54 273
Snörenhållning	2 396	1 305
Förbrukningsmaterial	7 921	21 560
Reparationer	181 590	288 974
Elavgifter	155 733	182 232
Uppvärmning	875 071	854 518
Vatten och avlopp	199 614	143 494
Sophämtning	166 602	111 831
Fastighetsförsäkringar	43 590	43 588
Kabel-TV, bredband m.m.	121 828	115 602
Styrelsearvode	50 504	51 610
Revisionsarvode	12 536	12 149
Övriga arvoden	2 418	3 564
Administrativ förvaltning enligt avtal	112 491	106 192
Vicevärdstjänster enl avtal	166 704	161 848
Medlems- och föreningsavgifter	28 600	28 600
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	16 697	16 062
Övriga driftkostnader	24 994	15 710
	<u>2 604 648</u>	<u>2 614 076</u>

Not 3 Underhållskostnader	2007-01-01	2006-01-01
	- 2007-12-31	- 2006-12-31
Planerat underhåll tak	265 625	0
Planerat underhåll fasad	84 761	0
Planerat underhåll mark	0	25 406
Planerat underhåll trapphus	9 000	0
Planerat underhåll värme	67 375	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	142 875
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	100 565	70 380
Planerat underhåll lås-system	0	43 503
Planerat underhåll övrig utrustning	0	3 143
	<u>527 326</u>	<u>285 307</u>

Not 4 Ränteintäkter och liknande	2007-01-01	2006-01-01
	- 2007-12-31	- 2006-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	37 063	19 666
Ränteintäkter från placeringar	2 077	12 092
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	630	804
	<u>39 770</u>	<u>32 562</u>

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2007-12-31	2006-12-31
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	38 062 743	38 062 743
Årets anskaffningar	1 754 500	0
Utrangerade byggnadsdelar	-49 656	0
Ingående avskrivningar på byggnader	-6 107 217	-5 657 157
Återförda avskrivningar utrangerade byggnads	39 497	0
Årets avskrivningar, byggnader	-482 934	-450 060
Bokförda värden byggnader	33 216 933	31 955 526
Mark	147 038	147 038
Utgående planenligt restvärde fastigheter	33 363 971	32 102 564
Taxeringsvärde byggnader	42 544 000	36 511 000
Taxeringsvärde mark	19 200 000	12 200 000

Finansiella anläggningstillgångar	2007-12-31	2006-12-31
Not 6 Aktier och andelar		
Andel i HSB Uppsala	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 7 Långfristiga placeringar	Ränta	Löptid	Belopp
Swedbank, fastränteplacering	3,20%	2009-05-29	208 000
			<u>208 000</u>

Not 8 Kundfordringar	2007-12-31	2006-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 300	5 330
	<u>5 300</u>	<u>5 330</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2007-12-31	2006-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	0	30 000
Upplupna ränteintäkter	10 539	12 000
	<u>10 539</u>	<u>42 000</u>

Not 10 Kassa och bank	2007-12-31	2006-12-31
Handkassa	6 058	4 139
Swedbank	204 910	7
	210 968	4 146

Not 11 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmbeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	272 450			272 450
Underhållsfond	2 804 579	-6 307		2 798 272
Balanserat resultat	1 984 533	47 417		2 031 950
Redovisat resultat	41 110	-41 110	-214 080	-214 080
	5 102 672			4 888 592

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	4,35%	2009-11-25	9 683 500
Swedbank	4,32%	Rörligt	10 225 200
Swedbank	3,90%	2008-01-25	9 050 800
Summa			28 959 500
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			500 000
Summa			28 459 500

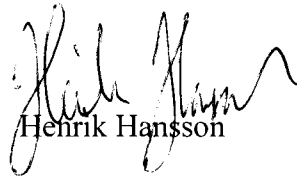
Not 13 Övriga kortfristiga skulder	2007-12-31	2006-12-31
Depositioner	9 000	8 250
	9 000	8 250

**Not 14 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2007-12-31	2006-12-31
Löner och arvoden	55 728	54 900
Arbetsgivaravgifter	16 718	16 470
Reparationskostnader	31 267	0
Underhållsutgifter	92 257	0
Arvode BoRevision AB	8 759	8 437
Elavgifter	12 100	0
Förutbetalda hyror och avgifter	288 297	300 766
Upplupna räntekostnader	188 810	211 012
	693 936	591 585

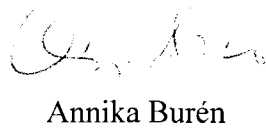
Uppsala 2008-02-05


Ola Hansson


Henrik Hansson


Helena Hansson



Anders Bengtsson

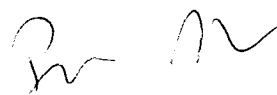

Annika Burén


Lars Jonsson


Johan Lind

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2008-02-7


Elisabeth Lundin
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Åttan i Uppsala för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31. 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 2008-02-13



Elisabeth Lundin
Av föreningen vald revisor



Pia Andersson
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund