

Årsboken 8
Org nr 769607-9313

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

LP

Å
OÅ
JS
R
R

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt/äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-04-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Staffan Saedén	Ordförande	2016
Annika Lingevik	Ledamot	2016
Jens Sundström	Ledamot	2016
Olof Åkesson	Ledamot	2017
Björn Håkansson	Ledamot	2017
Claes Grufman	Suppleant	2016
Lisa Malmberg	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Årsboken 8, Stockholms kommun med adress Arkitektvägen 50 och Byggnästarvägen 33, 35 och 37. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i tre våningsplan samt källare. I byggnaden finns tre trapphus, varav ett leder till en förrådsvind. I varje trapphus finns sex lägenheter samt källarutrymmen. Bostadshuset innehåller 20 lägenheter. Nybyggnadsår 1943. Bergvärme samt Fjärrvärme. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under året har två lokaler upplåtits till lägenheter med bostadsrätt.

Total boyta 1 208 m².

Under räkenskapsåret har inga överlåtelse noterats.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer;

Christofers serviceföretag AB om lokalvård.

Fortum AB om el och fjärrvärme.

TeliaSonera Sverige AB, och Com Hem AB om kabel-TV/internet.

lp

ÖA
25
BT
SC

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningens utemiljö förbättrats med renoverade grusgångar och upprustad trädgård. Kodlås i entréer har installerats och sophämtningsavtal omförhandlats och sänkts. Vidare har föreningens två lokaler har omgjorts till lägenheter och upplåtits med bostadsrätt vilket medfört att föreningen kunnat sänka sina sina långfristiga skulder med 57%. Den förbättrade ekonomiska ställningen har i sin tur lett till att styrelsen för 2016 beslutat om en avgiftssänkning på 17% från 1 januari 2016.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	965 326	929 712	898 248	879 077
Resultat efter finansiella poster	kr	-282 029	-211 983	-58 871	32 567
Soliditet	%	90	77	77	78
Likviditet	%	353	354	258	162
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	830	790	731	713
Låneskuld per totala kvm	kr	2 459	5 750	5 758	5 601
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	90	99	111	115

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-426 716
Årets resultat	-282 029
	<u>-708 745</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	55 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-70 305
I ny räkning balanseras	-693 440
	<u>-708 745</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-282 029
Dispositioner	15 305

Årets resultat efter dispositioner -266 724

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 130 139

OA
25
BP
RC

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	965 326	929 712
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		965 326	929 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-440 436	-458 611
Periodiskt underhåll	4	-70 305	-75 419
Övriga externa kostnader	5	-296 336	-74 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 755	-326 330
Summa rörelsekostnader		-1 134 832	-935 286
Rörelseresultat		-169 506	-5 574
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	23 721	5 962
Finansiella kostnader		-136 244	-212 371
Summa finansiella poster		-112 523	-206 409
Resultat efter finansiella poster		-282 029	-211 983
Årets resultat		-282 029	-211 983
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-282 029	-211 983
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		70 305	75 419
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-55 000	-55 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-266 724	191 564

JS
 BT
 RR
 OÅ
 PK

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	30 128 178	30 428 519
Inventarier, verktyg och installationer	8	24 114	30 143
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 152 292</u>	<u>30 458 662</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 154 292</u>	<u>30 460 662</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	4 045	4 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 779	34 372
Klientmedel i SHB		820 906	558 690
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>862 730</u>	<u>597 109</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		626	626
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>626</u>	<u>626</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>863 356</u>	<u>597 735</u>
Summa tillgångar		<u>31 017 648</u>	<u>31 058 397</u>

LF

JS
BN
AK

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		28 376 576	24 235 101
Fond för yttre underhåll		145 444	165 863
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>28 522 020</u>	<u>24 400 964</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-426 716	-235 152
Årets resultat		-282 029	-211 983
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-708 745</u>	<u>-447 135</u>
Summa eget kapital		<u>27 813 275</u>	<u>23 953 829</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 960 000	6 935 500
Summa långfristiga skulder		<u>2 960 000</u>	<u>6 935 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 000	10 000
Leverantörsskulder		114 229	22 591
Övriga skulder	12	-	1 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		120 144	135 427
Summa kortfristiga skulder		<u>244 373</u>	<u>169 068</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>31 017 648</u>	<u>31 058 397</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		10 699 500	10 699 500
Summa ställda säkerheter		<u>10 699 500</u>	<u>10 699 500</u>

LP

OA
25
BT
FR

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Byggnaden, inklusive eftersatt underhåll (stambyte/fönster) enligt ekonomisk plan, avskrivs enligt 100-årig rak avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år tom 2109
Stambyte	100 år tom 2109
Fönster	100 år tom 2109
Kodlås Entrédörrar	15 år tom 2029
Inventarier (tvättmaskiner)	10 år tom 2019

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	968 888	867 024
Hyror lokaler	39 120	106 368
Brutto	1 008 008	973 392
Hyresförluster vakanser bostäder	-3 562	-
Hyresförluster vakanser lokaler	-39 120	-43 680
Summa nettoomsättning	965 326	929 712

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the letters "OA" and "35".

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	71 452	50 773
Reparationer, löpande underhåll	25 871	50 959
Elavgifter	74 063	77 653
Uppvärmning	108 304	119 552
Vatten och avlopp	18 724	18 461
Renhållning	19 801	27 116
Försäkringar	13 472	13 232
Tomträttsavgäld	79 925	71 825
Kabel-TV / Internet	2 731	3 413
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 094	25 626
Summa driftskostnader	<u>440 437</u>	<u>458 610</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Renovering skorstenar och tätning av rökkanaler	-	75 419
Upprustning trädgård	64 530	-
Tillsyn radon	5 775	-
Summa periodiskt underhåll	<u>70 305</u>	<u>75 419</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	6 938	1 274
Kontorsmaterial	-	30
Revision	8 900	9 100
Föreningsmöten	836	252
Ekonomisk och administrativ förvaltning	35 710	34 292
Övriga förvaltningskostnader	5 427	4 253
Konsultarvoden (mäklararvode)	237 925	25 125
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>296 336</u>	<u>74 926</u>

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

Not 6 **Finansiella intäkter**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	16 215	5 942
Övriga ränteintäkter	36	20
Utdelningar	7 470	-
Summa finansiella intäkter	<u>23 721</u>	<u>5 962</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 **Byggnader och mark**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 958 686	20 085 285
Omklassificering tomträtt	-	10 873 401
Inköp	21 385	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>30 980 071</u>	<u>30 958 686</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-530 167	-209 866
Årets avskrivningar	-321 726	-320 301
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-851 893</u>	<u>-530 167</u>
Utgående planenligt värde	<u>30 128 178</u>	<u>30 428 519</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	10 873 401
Omklassificering tomträtt	-	-10 873 401
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>30 128 178</u>	<u>30 428 519</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 972 000	8 972 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
	<u>15 772 000</u>	<u>15 772 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	15 400 000	15 400 000
Lokaler	372 000	372 000
	<u>15 772 000</u>	<u>15 772 000</u>

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	60 288	60 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 288	60 288
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 145	-24 116
Årets avskrivningar	-6 029	-6 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 174	-30 145
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>24 114</u>	<u>30 143</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	64	28
Skattefordringar	3 551	4 019
Övriga fordringar	430	-
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>4 045</u>	<u>4 047</u>

Not 10 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	23 643 264	591 837	165 863	-235 152	-211 983
Upplåtelser	2 408 727	1 737 123	-	-	-
Reservering till yttre fond			55 000	-55 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-75 419	75 419	
Balansering av föregående års resultat				-211 983	211 983
Årets resultat					-282 029
Belopp vid årets utgång	<u>26 051 991</u>	<u>2 328 960</u>	<u>145 444</u>	<u>-426 716</u>	<u>-282 029</u>

07/08
23
B
R

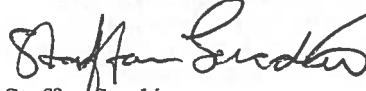
Not 11 Skulder till kreditinstitut


<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	1,25	2016-03-30	200 000
Stadshypotek	1,80	2016-09-30	970 000
Stadshypotek	3,54	2017-07-30	1 800 000
Summa:			2 970 000
Avgår kortfristig del			-10 000
Summa skulder till kreditinstitut			2 960 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			2 920 000


Not 12 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skulder till MBF	-	1 050
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>1 050</u>

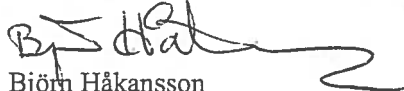
Stockholm 2016-03-21


Staffan Saedén
Ordförande


Annika Linge
Ledamot



Jens Sundström
Ledamot


Olof Åkesson
Ledamot


Björn Håkansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-23.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Linda Bromander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsboken 8, org.nr 769607-9313

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årsboken 8 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis Vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har Vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Årsboken 8 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 23 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander

Auktoriserad revisor