

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sälgen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 1998-11-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sälgen 7	2000	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

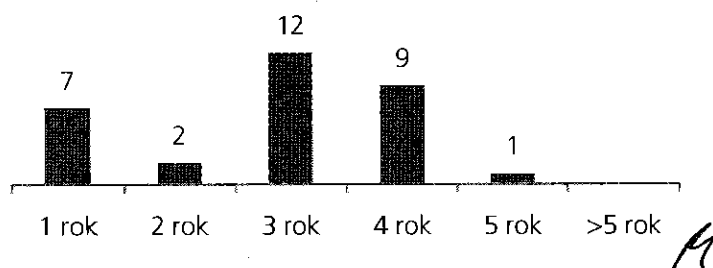
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3202 kvadratmeter, varav 2652 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 550 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



78

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Ljudstudio	550 kvm	2013-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Gårdsrenovering	2008	Inklusive nytt tätskikt
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	
Planerad åtgärd	År	
Omläggning tak	2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tecknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anne-Charlotte J A Eklöf Särnman	Ledamot	
Ulf Jüri Vöörtnann	Ledamot	
Jonas Peter Gårding	Ledamot	
Tommy Sven Gustav Thörngren	Ledamot	
Eva Lilienberg	Ledamot	Flyttade i oktober 2011
Anne Ebba Brita Margareta Laurell	Suppleant	
Fredric Dahlblom	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	KPMG
Peter Pettersson	Ordinarie Intern	Flyttade i februari 2012
Ingrid Steen	Suppleant Intern	

Valberedning

Henrik Engström	Sammanställande	
Christina Jönsson		

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2011-03-31. Extra stämma med anledning av balkongbygge.

Extra föreningsstämma hölls 2011-06-28. Extra stämma med anledning av balkongbygge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

En översyn och renovering av hissarna genomfördes under våren 2011.

I juli 2011 drabbades fastigheten av en vattenskada som orsakats av en tidigare lägenhetsombyggnad. En av föreningens lägenheter samt lokalen i källarplanet drabbades, och ett omfattande sanerings- och reparationsarbete fick genomföras

En ny dörr till tvättstugan har installerats.

Föreningens balkonggrupp som bildades 2009 för att undersöka förutsättningarna för ett eventuellt balkongbygge har arbetat vidare. En extrastämma hölls 2011-03-31 för att ge medlemmarna möjlighet att ta ställning till balkonggruppens förslag. Några synpunkter på balkongernas utformning framkom då, och ritningarna har sedan reviderats. 2011-06-28 hölls en ny stämma som enhälligt röstade ja till det nya förslaget. Bygglovets beviljades 2011-09-15, och byggstarten beräknas ske under våren 2013.

Föreningen hade gårdsfest den 6 september, och en traditionsenlig adventsglögg i entrén ordnades den 12 december.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen arbetar med att ta fram offertunderlag för omläggning av taket, och i samband med detta undersöks också möjligheten att omvandla delar av vinden till bostadsyta.

En undersökning har inletts av möjligheterna till installation av bredband via fiber.

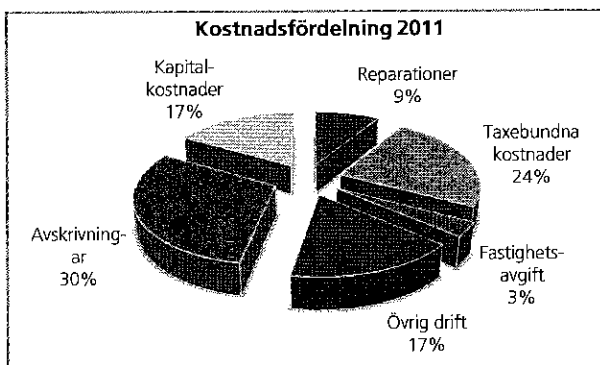
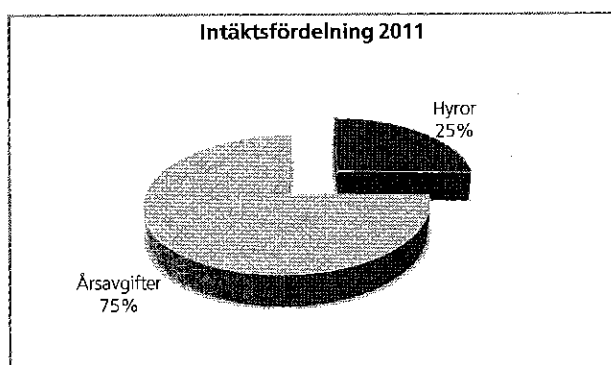
Föreningens ekonomi

Efter samråd med föreningens revisor har avskrivningsprinciperna för byggnaden (stomme, grund med mera) reviderats. I stället för ett fast årligt avskrivningsbelopp kopplat till amorteringarna på fastighetslånen tillämpas nu en svagt progressiv modell baserad på anskaffningsvärdet, med en årlig avskrivningsökning på 1.5%. För fastighetsförbättringar tillämpas liksom tidigare komponentavskrivning, vilket innebär att varje komponent (t ex avloppsstammar) skrivs av linjärt i förhållande till förväntad teknisk och ekonomisk livslängd.

Föreningens likviditet är fortsatt god, vilket möjliggjorde en extra amortering med 500 kr på fastighetslånen i mars 2012.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2012-04-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



14

28

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2652 kvm bostäder och 550 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	538	552	598	598
Hyror/kvm hyresrättsyta	883	880	949	917
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 641	3 940	6 061	6 264
Elkostnad/kvm totalyta	22	22	23	22
Värmekostnad/kvm totalyta	96	106	95	88
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	10	13	12
Kapitalkostnader/kvm totalyta	96	75	88	212

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	61 888
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-1 339 360
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 428
summa ansamlad förlust	-1 464 900

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	42 806
att i ny räkning överförs	-1 422 094

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

4

28

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 912 924	1 932 176
Övriga rörelseintäkter		7 651	12 238
		1 920 575	1 944 414
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-95 092	-115 346
Reparationer		-121 192	-27 796
Periodiskt underhåll		-42 806	-395 133
Taxebundna kostnader		-449 393	-477 106
Övriga driftskostnader		-42 594	-40 047
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-65 122	-64 347
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-173 770	-193 450
Avskrivningar		-566 293	-441 778
		-1 556 263	-1 755 003
RÖRELSERESULTAT		364 312	189 411
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 738	3 283
Räntekostnader		-308 754	-241 211
Räntebidrag		0	3 887
		-306 016	-234 041
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		58 296	-44 630
SKATT			
Skatt ändrad taxering		3 592	0
		3 592	0
ÅRETS RESULTAT		61 888	-44 630

17

28

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	60 071 653	60 635 135
Maskiner och inventarier Not 4	4 451	7 262
	<u>60 076 104</u>	<u>60 642 397</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	60 076 104	60 642 397
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	99 405	100 180
Övriga fordringar	7 941	6 921
Förutbetalda kostnader Not 5	10 806	10 022
Upplupna räntebidrag	0	934
	<u>118 152</u>	<u>118 057</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	1 426 319	1 452 777
	<u>1 426 319</u>	<u>1 452 777</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 544 471	1 570 834
SUMMA TILLGÅNGAR	61 620 575	62 213 231

M

JS

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		43 239 203	43 239 203
Upplåtelseavgifter		9 405 286	9 405 286
Fond för yttre underhåll	Not 7	374 856	187 428
		53 019 345	52 831 917
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 526 788	-1 294 731
Årets resultat		61 888	-44 630
		-1 464 900	-1 339 360
SUMMA EGET KAPITAL		51 554 444	51 492 556
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 486 700	10 157 000
		9 486 700	10 157 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	170 300	170 300
Leverantörsskulder		86 935	49 567
Övriga kortfristiga skulder		23 795	24 017
Upplupna kostnader	Not 9	73 372	89 232
Förutbetalda avgifter och hyror		225 029	230 559
		579 431	563 675
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		61 620 575	62 213 231
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	22 293 000	22 293 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

1

22

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	178 100	330 300
Fastighetsförbättringar	0,5 - 10,00 %	0,5 - 10,00 %
Stambyte	2 %	
Port/säkerhetsdörr	3,00 %	3,00 %
Inventarier	20,00 %	20,00 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 427 040	1 448 032
Hysesintäkter	485 884	484 144
	1 912 924	1 932 176

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	8 538	1 279
Fastighetsskötsel gård beställ	8 090	0
Snöröjning/sandning	16 249	38 701
Städning entreprenad	39 285	38 694
Städning enligt beställning	13 743	10 651
Mattvätt/Hyrmattor	3 026	1 889
Gård	2 234	23 607
Serviceavtal	1 003	0
Förbrukningsmateriel	2 922	525
	95 092	115 346

Reparationer		
Hyseslägenheter	0	443
Lokaler	0	988
Tvättstuga	1 377	1 117
Entré/trapphus	43	5 777
Lås	30511	4 303
VVS	15 269	0
Elinstallationer	13 139	0
Hiss	23 547	6 050
Tak	4 983	0
Mark/gård/utemiljö	17 630	9 119
Skador/klotter/skadegörelse	946	0
Vattenskada	13 750	0
	121 192	27 796

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 784 133	-2 345 166
Årets avskrivningar enligt plan	-563 482	-438 967
Utgående avskrivning enligt plan	-3 347 615	-2 784 133

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	11 835 084	11 835 084
--	------------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	25 476 000	25 476 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
	62 476 000	62 476 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	60 000 000	60 000 000
Lokaler	2 476 000	2 476 000
	62 476 000	62 476 000

Not 4

2011-12-31 **2010-12-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	14 055	14 055
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	14 055	14 055

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-6 794	-3 982
Årets avskrivningar enligt plan	-2 811	-2 811
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 605	-6 793

Redovisat restvärde vid årets slut

4 451 **7 262**

Not 5

2011-12-31 **2010-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Fastighetsförsäkring	8 931	8 292
Kabel-TV	1 875	1 730
	10 806	10 022

AS

AS

**Not 6
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	43 239 203	0	0	43 239 203
Upplåtelseavgifter	9 405 286	0	0	9 405 286
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	374 856	187 428	0	187 428
Summa bundet eget kapital	53 019 345	187 428	0	52 831 917
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 526 788	-187 428	-44 630	-1 294 731
Årets resultat	61 888	61 888	44 630	-44 630
Summa ansamlad förlust	-1 464 900	-125 540	0	-1 339 360
Summa eget kapital	51 554 444	61 888	0	51 492 556

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	187 428	163 833
Reservering enligt stadgar	187 428	187 428
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	-163 833
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	374 856	187 428

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
SE-Banken Bolån	2,860 %	2 397 000	2 457 300	Rörligt
SE-Banken Bolån	2,860 %	2 250 000	2 250 000	Rörligt
SE-Banken Bolån	2,910 %	1 755 000	2 310 000	Rörligt
SE-Banken Bolån	4,540 %	2 255 000	2 310 000	2012-01-28
SE-Banken Bolån	2,860 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		9 657 000	10 327 300	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-170 300	-170 300	
		9 486 700	10 157 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 805 500 Kr.

A

Å

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	6 260	7 794
Värme	36 986	49 140
Vatten	1 172	1 710
Extern revisor	17 500	18 000
Ränta	5 102	8 268
Snöröjning	0	4 320
Fastighetskötsel enligt beställning	3 514	0
Städning enligt beställning	2 838	0
	<hr/>	<hr/>
	73 372	89 232

STOCKHOLM den 10/5 2012

Anne-Charlotte J A Eklöf Särnman
Ledamot

Jonas Peter Gärding
Ledamot

Tommy Sven Gústav Thörngren
Ledamot

Ulf Jüri Vöörtmann
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2012

Per Engzell
~~Extern~~ revisor

Auktorsbered

Ingrid Steen
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sälgen 7, org.nr 769603-6024

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sälgen 7 för år 2011.

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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sälgen 7 för år 2011.

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 oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen, 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.

Stockholm den 10 maj 2012



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Ingrid Steen
Revisor