

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sälgen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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.

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 fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus med 6 våningar.

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 30 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
7	2	12	9	1	0

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Ljudstudio	550	10 år

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Gårdsrenovering	2008 - 2008.	Inklusive nytt tätskikt
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtit 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:

Peter Pettersson	Ledamot
Eva Thorén Todoulos	Ledamot
Tommy Thörngren	Ledamot
Henrik Ahlenius	Ledamot
Anne-Charlotte Eklöf Särnman	Ledamot
Jonas Gårding	Ledamot
Jan Döbling	Suppleant
Ulrika Tallroth	Suppleant

Avliden december 2008

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Pettersson
Tommy Thörngren
Anne-Charlotte Eklöf Särnman
Jonas Gårding

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	KPMG	Ordinarie Extern
Åsa Mårtensson		Ordinarie Intern
Ingrid Steen		Suppleant Intern

Valberedning

Henrik Engström sammankallande

Stämmor

Ordinarie 2008-06-03

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under våren och sommaren genomfördes en totalrenovering av gården. Arbetet omfattade byte av tätskikt samt helt ny utformning av gården med bl a plattor och gruspartier, spaljéer, sandlåda, växter m m. Den nyrenoverade gården invigdes med en gemensam fest för alla boende den 26 augusti.

Taket rostskyddades och målades under sommaren. Vid högtrycksspolningen uppstod tyvärr vattensador, som dock åtgärdades av entreprenören utan kostnader för föreningen. Tvättstugan målades om i mars.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Efter en lång period av återkommande problem med kodlåset från Assa installerades ett nytt och förhoppningsvis driftsäkrare kodlås av annat fabrikat i april 2009.

Under året kommer fönsterkarmarna att skrapas och målas utvändigt. Entreprenören kommer också att erbjuda de boende att på egen bekostnad få fönsterkarmarna målade på insidan.

Den gamla barnvagnsrampen har gått sönder, och en ny snyggare ramp i sten är beställd.

Övrig information

Vi minns med värme och saknad vår vän, granne och styrelsemedlem Jan Döbling som gick bort i december 2008.

Föreningens ekonomi

Resultatet för 2008 domineras av kostnaderna för gårdsrenovering och takmålning, vilket kompenseras med uttag ur fonden för yttre underhåll. I övrigt ligger intäkter och kostnader på en relativt stabil nivå jämfört med föregående år.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	598	605	629	598
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 264	6 003	6 132	6 260
Elkostnad/kvm totalyta	22	15	34	39
Värmekostnad/kvm totalyta	88	96	93	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	15	18	25

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-471 997
ansamlad förlust	-1 678 073
reservering till fond för yttre underhåll	-151 866
av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt stadgarna	655 575
	<hr/>
	-1 646 361

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 066 256	2 074 117
Övriga rörelseintäkter		12 676	9 450
		<u>2 078 932</u>	<u>2 083 567</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-66 060	-54 098
Reparationer		-78 773	-41 058
Periodiskt underhåll		-655 575	-18 208
Taxebundna kostnader		-427 818	-430 476
Övriga driftskostnader		-33 391	-32 072
Fastighetsskatt		-63 420	-169 420
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-161 474	-154 980
Avskrivningar		-402 351	-386 804
		<u>-1 888 863</u>	<u>-1 287 115</u>
RÖRELSERESULTAT		190 069	796 452
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 879	5 504
Räntekostnader		-678 266	-557 024
Räntebidrag		10 625	13 242
		<u>-660 762</u>	<u>-538 278</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-470 693	258 174
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 304	-1 523
		<u>-1 304</u>	<u>-1 523</u>
ÅRETS RESULTAT		-471 997	256 651

17

22

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 60 969 058	59 982 419
Maskiner och inventarier	Not 4 12 884	0
	<u>60 981 942</u>	<u>59 982 419</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	60 981 942	59 982 419
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 162
Övriga fordringar	130 743	62 310
Förutbetalda kostnader	Not 5 8 382	9 039
Upplupna räntebidrag	2 381	2 200
	<u>141 506</u>	<u>75 712</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	362 425	1 394 001
	<u>362 425</u>	<u>1 394 001</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	503 931	1 469 713
SUMMA TILLGÅNGAR	61 485 873	61 452 131

A

Å

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		41 804 563	41 804 563
Upplåtelseavgifter		4 918 456	4 918 456
Fond för yttre underhåll	Not 7	71 617	575 326
		<u>46 794 636</u>	<u>47 298 345</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 174 364	-1 934 724
Årets resultat		-471 997	256 651
		<u>-1 646 361</u>	<u>-1 678 073</u>
SUMMA EGET KAPITAL		45 148 275	45 620 272
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	15 742 600	15 072 900
		<u>15 742 600</u>	<u>15 072 900</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	330 300	330 300
Leverantörsskulder		83 920	41 076
Skatteskulder		104	56 019
Övriga kortfristiga skulder		28 799	803
Upplupna kostnader	Not 9	70 707	84 786
Förutbetalda avgifter och hyror		81 168	245 976
		<u>594 998</u>	<u>758 959</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		61 485 873	61 452 131
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	22 293 000	22 293 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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 tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	330300 kr	330300 kr
Fastighetsförbättringar	10,00%	10,00%
Port/säkerhetsdörr	3,00%	3,00%
Inventarier	20,00%	

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 533 432	1 553 625
Hysesintäkter	532 824	520 492
	<u>2 066 256</u>	<u>2 074 117</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	0	1 520
Fastighetsskötsel enl beställn	0	575
Fastighetsskötsel gård beställ	15 009	0
Städning entreprenad	37 210	36 221
Städning enligt beställning	1 675	5 307
Mattvätt/Hyrmattor	2 940	1 753
Hissbesiktning	1 080	3 404
Gård	0	895
Serviceavtal	964	0
Hiss	4 346	4 424
Förbrukningsmateriel	2 836	0
	<u>66 060</u>	<u>54 098</u>

Avskrivningar		
Byggnad	330 300	330 300
Förbättringar	70 879	56 504
Inventarier	1 171	0
	<u>402 351</u>	<u>386 804</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER 1 888 863 1 287 115

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	61 504 987	61 504 987
Nyanskaffningar	1 387 819	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>62 892 805</u>	<u>61 504 987</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 522 568	-1 135 764
Årets avskrivningar enligt plan	-401 179	-386 804
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 923 747</u>	<u>-1 522 568</u>

Planenligt restvärde vid årets slut 60 969 058 59 982 419
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 11 835 084 11 835 084

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	21 622 000	21 622 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	<u>50 622 000</u>	<u>50 622 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	48 000 000	48 000 000
Lokaler	2 622 000	2 622 000
	<u>50 622 000</u>	<u>50 622 000</u>

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 171	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 171</u>	<u>0</u>

Redovisat restvärde vid årets slut 12 884 0

19

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsförsäkring	6 653	6 413
Kabel-TV	1 729	1 662
Pang Studios	0	964
	<u>8 382</u>	<u>9 039</u>

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	41 804 563	0	0	41 804 563
Upplåtelseavgifter	4 918 456	0	0	4 918 456
Fond för yttre underhåll enligt not	71 617	-503 709	0	575 326
Summa bundet eget kapital	<u>46 794 636</u>	<u>-503 709</u>	<u>0</u>	<u>47 298 345</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 174 364	760 360	256 651	-1 934 724
Årets resultat	-471 997	-728 648	-256 651	256 651
Summa fritt eget kapital	<u>-1 646 361</u>	<u>31 712</u>	<u>0</u>	<u>-1 678 073</u>
Summa eget kapital	45 148 275	-471 997	0	45 620 272

2008

2007

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2008	2007
Vid årets början	575 326	423 460
Reservering enligt stadgar	151 866	151 866
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	-655 575	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	<u>71 617</u>	<u>575 326</u>

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
SE-Banken BoLån	3,910 %	2 577 900	2 638 200	rörligt
SE-Banken BoLån	3,910 %	2 330 000	2 440 000	rörligt
SE-Banken BoLån	2,160 %	2 325 000	2 375 000	rörligt
SE-Banken BoLån	2,810 %	3 000 000	3 000 000	rörligt
SE-Banken BoLån	2,160 %	2 420 000	2 475 000	rörligt
SE-Banken BoLån	4,540 %	2 420 000	2 475 000	2012-01-28
SE-Banken BoLån	2,160 %	1 000 000	0	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		<u>16 072 900</u>	<u>15 403 200</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-330 300</u>	<u>-330 300</u>	
		15 742 600	15 072 900	

Not 9

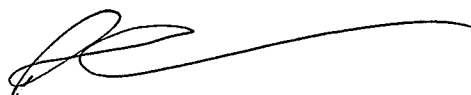
UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Värme	30 000	36 834
Vatten	2 000	2 685
Revision	18 000	17 500
Låneräntor	20 707	20 293
Installationer	0	3 086
El	0	4 000
Städ	0	388
	<u>70 707</u>	<u>84 786</u>

STOCKHOLM den 8/5 2009



Henrik Ahlenius
Ledamot



Anne-Charlotte Eklöf Särnman
Ledamot



Jonas Gårding
Ledamot



Peter Petterson
Ledamot



Eva Thorén Todoulos
Ledamot



Tommy Thörnigren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2009



Per Engzell
~~Extern revisor~~
Auktörtsråd



Ingrid Steen
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sälgen 7

Org nr 769603-6024

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sälgen 7 för år 2008. 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 en 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 underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2009

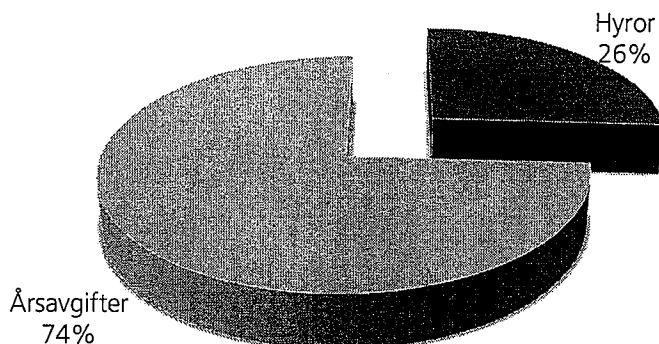


Ingrid Steen
Föreningens revisor



Per Engzell
Auktoriserad revisor

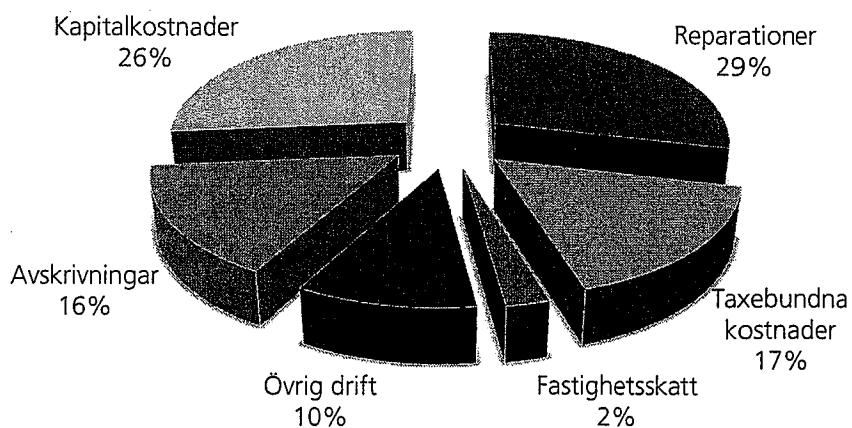
Intäktsfördelning 2008



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	969 kr	Årsavgifter	578 kr
Ränta och utdelning	2 kr	Räntebidrag	3 kr
Övriga intäkter	4 kr		

Kostnadsfördelning 2008



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	229 kr	Taxebundna kostnader	134 kr
Fastighetsskatt	20 kr	Övrig drift	81 kr
Avskrivningar	126 kr	Kapitalkostnader	212 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2652 kvm bostäder och 550 kvm lokaler