

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sälgen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

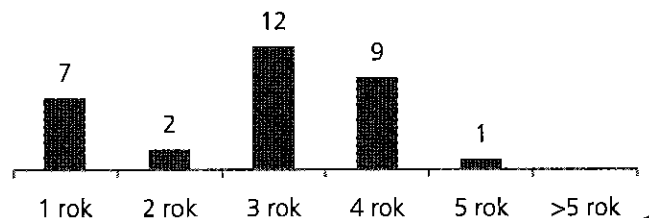
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1957.

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 för bostadsrätter:



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 - 2008	Inklusive nytt tätskikt
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	
Planerad åtgärd	År	
Omläggning tak	2012	

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 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:

Jonas Gårding	Ledamot	
Peter Pettersson	Ledamot	
Tommy Thörngren	Ledamot	
Anne-Charlotte Eklöf Särnman	Ledamot	
Eva Thorén Todoulos	Ledamot	Flyttat jan 2011
Henrik Ahlenius	Ledamot	
Jüri Wöörtmann	Suppleant	
Ulrika Tallroth	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anne-Charlotte Eklöf Särnman, Eva Thorén Todoulos, Henrik Ahlenius, Jonas Gårding, Peter Pettersson, Tommy Thörngren, Ulrika Tallroth och Jüri Wöörtmann

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Handwritten signatures: E.A. and A.S.A.

Handwritten initials: JS and JT

Revisorer

Per Engzell
Åsa Mårtensson
Ingrid Steen

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

KPMG

Valberedning

Henrik Engström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fönstren i fastigheten har renoverats och målats.

Stengolvet i entré och trapphus har slipats och rengjorts.

En takvärmeanläggning har installerats för att minska problemen med nedisade takrännor.

Som en följd av Lantmäteriets nya lägenhetsregister har adressen Fryxellsgatan 1 tagits bort och ersatts av Fryxellsgatan 1A (vänster uppgång) och Fryxellsgatan 1B (höger uppgång). Vidare har varje lägenhet fått ett extra lägenhetsnummer i enlighet med Lantmäteriets krav. De gamla lägenhetsnumren skall dock även i fortsättningen användas vid överlåtelser och lån etc.

Föreningen hade gårdsfest den 1 september, och en traditionsenlig foajéglögg anordnades den 21 december.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

En balkonggrupp har bildats för att undersöka möjligheten att ersätta befintliga balkonger med nya samt att bygga några nya balkonger. Vid en extrastämma den 31 mars 2011 röstade 14 medlemmar ja och 2 medlemmar nej till projektet. Projektarbetet kommer att fortsätta under 2011.

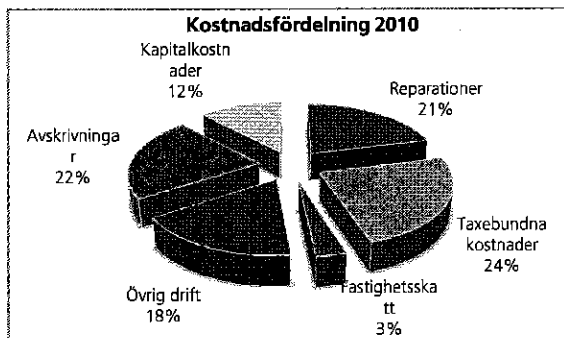
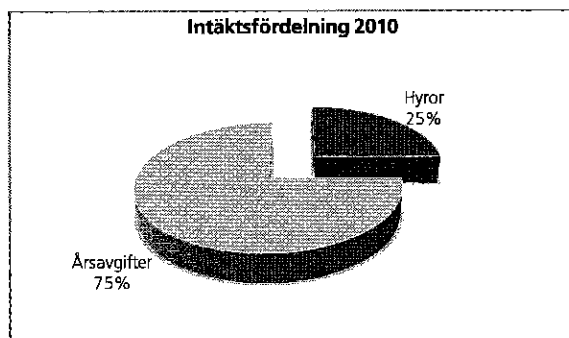
Under 2011 planeras en renovering av tvättstugan.

Föreningens ekonomi

En hyreslägenhet har under 2010 upplåtits som bostadsrätt, och intäkten användes till att amortera på fastighetslånen. I januari 2011 gjorde föreningen ytterligare en extra amortering på 500 kkr på fastighetslånen.

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2010-04-01 med 10 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	880 kr
Årsavgifter	546 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Räntebidrag	1 kr
Övriga intäkter	4 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	132 kr
Taxebundna kostnader	149 kr
Fastighetsskatt	20 kr
Övrig drift	109 kr
Avskrivningar	138 kr
Kapitalkostnader	75 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2652 kvm bostäder och 550 kvm lokaler

H.A.
ACSA

J

GT

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	552	598	598	605
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 940	6 061	6 264	6 033
Elkostnad/kvm totalyta	22	23	22	15
Värmekostnad/kvm totalyta	106	95	88	96
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	13	12	15

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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	-44 630
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-1 271 136
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 428
av fond för yttre underhåll lanspråkats enligt stadgar	163 833
summa ansamlad förlust	-1 339 361

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 339 361**

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

M

*H.A.
A.W.A.*

*J.S.
T.T.*

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 932 176	2 084 860
Övriga rörelseintäkter		12 238	19 889
		1 944 414	2 104 749
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-115 346	-93 275
Reparationer		-27 796	-41 472
Periodiskt underhåll		-395 133	-59 651
Taxebundna kostnader		-477 106	-450 872
Övriga driftskostnader		-40 047	-37 612
Fastighetskatt		-64 347	-65 652
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-193 450	-192 102
Avskrivningar		-441 778	-424 230
		-1 755 003	-1 364 866
RÖRELSERESULTAT		189 411	739 882
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 283	2 936
Räntekostnader		-241 211	-281 178
Räntebidrag		3 887	6 566
		-234 041	-271 676
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 630	468 206
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-765
		0	-765
ÅRETS RESULTAT		-44 630	467 441

H.A.
ASA

JS

TT

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 60 635 135	60 547 639
Pågående byggnation	Not 4 0	1 449
Maskiner och inventarier	Not 5 7 262	10 073
	<u>60 642 397</u>	<u>60 559 161</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	60 642 397	60 559 161
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	100 180	98 006
Övriga fordringar	6 921	6 974
Förutbetalda kostnader	Not 6 10 022	43 878
Upplupna räntebidrag	934	1 588
	<u>118 057</u>	<u>150 446</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	1 452 777	1 064 141
	<u>1 452 777</u>	<u>1 064 141</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 570 834	1 214 587
SUMMA TILLGÅNGAR	62 213 231	61 773 748

H.A.
ABA

JA

TT

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		43 239 203	41 804 563
Upplåtelseavgifter		9 405 286	4 918 456
Fond för yttre underhåll	Not 8	187 428	163 833
		<u>52 831 917</u>	<u>46 886 852</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 294 731	-1 738 577
Årets resultat		-44 630	467 441
		<u>-1 339 360</u>	<u>-1 271 136</u>
SUMMA EGET KAPITAL		51 492 556	45 615 716
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	10 157 000	15 412 300
		<u>10 157 000</u>	<u>15 412 300</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	170 300	330 300
Leverantörsskulder		49 567	68 726
Övriga kortfristiga skulder		24 017	54 095
Upplupna kostnader	Not 10	89 232	65 857
Förutbetalda avgifter och hyror		230 559	226 754
		<u>563 675</u>	<u>745 732</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		62 213 231	61 773 748
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	330 300 kr	330 300 kr
Fastighetsförbättringar	0,5 - 10,00 %	0,5 - 10,00 %
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	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 448 032	1 533 432
Hysesintäkter	484 144	551 428
	1 932 176	2 084 860

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	1 279	1 511
Snöröjning/sandning	38 701	423
Städning entreprenad	38 694	38 933
Städning enligt beställning	10 651	17 159
Mattvätt/Hyrmattor	1 889	1 524
Sotning	0	8 634
Hissbesiktning	0	1 119
Myndighetstillsyn	0	15 649
Gård	23 607	0
Serviceavtal	0	2 630
Förbrukningsmateriel	525	3 912
Störningsjour och larm	0	1 781
	115 346	93 275

W.A.
A.A.

28

TT

Reparationer

Hyreslägenheter	443	0
Lokaler	988	0
Tvättstuga	1 117	1 853
Entré/trapphus	5 777	86
Lås	4 303	11 251
VVS	0	11 449
Värmeanläggning/undercentral	0	988
Elinstallationer	0	767
Hiss	6 050	8 870
Tak	0	3 859
Fönster	0	2 350
Mark/gård/utemiljö	9 119	0
	27 796	41 472

Periodiskt underhåll

Byggnad	395 133	0
Entré/trapphus	0	59 651
	395 133	59 651

Taxebundna kostnader

El	71 931	74 183
Gas	549	0
Värme	338 554	302 882
Vatten	32 293	41 226
Sophämtning/renhållning	33 779	32 581
	477 106	450 872

Övriga driftskostnader

Försäkring	32 892	30 696
Kabel-TV	7 155	6 917
	40 047	37 612

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

64 347 **65 652**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	483	0
Medlemsinformation	533	0
Revisionsarvode extern revisor	18 366	17 018
Föreningskostnader	6 435	7 856
Styrelseomkostnader	13 850	7 021
Fritids och Trivselkostnader	4 811	503
Förvaltningsarvode	132 524	129 970
Förvaltningsarvoden övriga	5 916	23 667
Administration	2 603	1 878
Korttidsinventarier	139	0
Konsultarvode	3 260	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 530	4 190
	193 450	192 102

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd. *M*

28

*B.A.
B.A.*

97

Avskrivningar		
Byggnad	330 300	330 300
Förbättringar	108 667	91 119
Inventarier	2 811	2 811
	441 778	424 230
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 755 003	1 364 866
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	62 892 805	62 892 805
Nyanskaffningar	526 463	0
Utgående anskaffningsvärde	63 419 268	62 892 805
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 345 166	-1 923 747
Årets avskrivningar enligt plan	-438 967	-421 419
Utgående avskrivning enligt plan	-2 784 133	-2 345 166
Planenligt restvärde vid årets slut	60 635 135	60 547 639
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	11 835 084	11 835 084
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 476 000	21 622 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	29 000 000
	62 476 000	50 622 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	60 000 000	48 000 000
Lokaler	2 476 000	2 622 000
	62 476 000	50 622 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	1 449
	0	1 449
Not 5	2010-12-31	2009-12-31
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	-3 982	-1 171
Årets avskrivningar enligt plan	-2 811	-2 811
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 793	-3 982
Redovisat restvärde vid årets slut	7 262	10 073

28
H.A.
A.S.P.
17

Not 6	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	8 292	8 014
Kabel-TV	1 730	1 704
SBC kv 1 -2010	0	34 160
	10 022	43 878

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	43 239 203	1 434 640	0	41 804 563
Upplåtelseavgifter	9 405 286	4 486 830	0	4 918 456
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	187 428	23 595	0	163 833
Summa bundet eget kapital	52 831 917	5 945 065	0	46 886 852
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 294 731	-23 595	467 441	-1 738 577
Årets resultat	-44 630	-44 630	-467 441	467 441
Summa ansamlad förlust	-1 339 360	-68 225	0	-1 271 136
Summa eget kapital	51 492 556	5 876 840	0	45 615 716

Not 8	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	163 833	71 617
Reservering enligt stadgar	187 428	151 866
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	-163 833	-59 650
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	187 428	163 833

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	ändringsdag
SE-Banken Bolån	2,210 %	2 457 300	2 517 600	2011-03-16
SE-Banken Bolån		0	2 220 000	
SE-Banken Bolån	2,210 %	2 250 000	2 275 000	2011-03-16
SE-Banken Bolån		0	3 000 000	
SE-Banken Bolån	2,160 %	2 310 000	2 365 000	2011-01-28
SE-Banken Bolån	4,540 %	2 310 000	2 365 000	2012-01-28
SE-Banken Bolån	2,210 %	1 000 000	1 000 000	2011-03-16
Summa skulder till kreditinstitut		10 327 300	15 742 600	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-170 300	-330 300	
		10 157 000	15 412 300	

JK

W.A.
JCA TT

Not 10

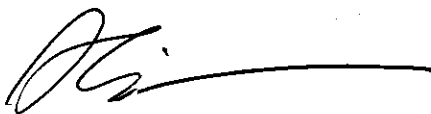
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Värme	49 140	38 433
Vatten	1 710	1 820
Extern revisor	18 000	17 509
Ränta	8 268	7 729
Snöröjning	4 320	0
El	7 794	0
Arvoden	0	366
	89 232	65 857

STOCKHOLM den 4 / 5 2011



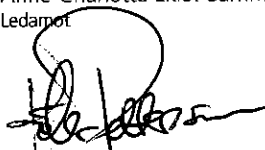
Henrik Ahlenius
Ledamot



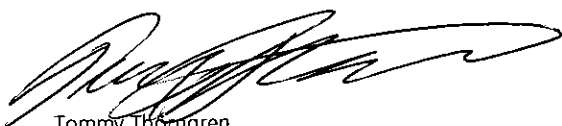
Anne-Charlotte Eklöf Särnman
Ledamot



Jonas Gärding
Ledamot



Peter Pettersson
Ledamot



Tommy Thörnigren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2011



Per Engzell
Extern revisor

Auktionsråd



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 2010. 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 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 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 9 maj 2011



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Ingrid Steen
Föreningens revisor