

**Brf Sälgen 7**  
Org nr 769603-6024

## **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2003



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sälgen 7 får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2003-01-01 -- 2003-12-31.

### STYRELSE OCH REVISORER

#### Ordinarie styrelseledamöter

Jonas Gårding, ordförande  
Jan Döbling, vice ordförande  
Per Niklasson  
Tommy Thörngren  
Petter Brunberg

#### Styrelsesuppleanter

Anna Nissen  
Ebba Tollstén

#### Ordinarie revisorer

Joel Bengé  
KPMG, Per Engzell

#### Revisorssuppleant

Barbro Håkansson  
KPMG

#### Valberedning

Eva Carmine Hedberg, Johan Windahl och Charlotta Ursing.

Under verksamhetsåret har 13 styrelsesammanträden hållits.

### FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheten Sälgen 7 i Stockholm med därpå uppförd fastighet med 28 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 2 st lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt. Fastigheten är uppförd 1927. Fastighetens adress är Fryxellsgatan 1 / Rådmanngatan 20 i Stockholm.

Fastigheten förvärvades 2000-01-14 av Lodet Fastighets AB.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

7 st	1 rum och kv	36-40 kvm boyta
1 st	2 rum och kök	92 kvm boyta
12 st	3 rum och kök	83-94 kvm boyta
9 st	4 rum och kök	106-118 kvm boyta
1 st	5 rum och kök	115 kvm boyta
2 st	Lokaler	610 kvm lokalyta

Total tomtarea uppgår till	809 kvm
Total bostadsarea uppgår till	2 571 kvm
Total lokalarea uppgår till	610 kvm

14

## TAXERINGSVÄRDEN

Fr o m 1996-01-01 sker en årlig justering av taxeringsvärdet med ett sk omräkningstal, där hänsyn tas till prisändringarna på fastighetsmarknaden. Allmän fastighetstaxering sker dock som tidigare vara sjätte år.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande

	Basvärde	Omr tal	Omr taxvärde	Omr tal	Omr taxvärde
		2002	2002	2003	2003
Bostäder	21 000 000	1,58	33 180 000	1,70	35 700 000
Lokaler	2 172 000	1,50	3 258 000	1,56	3 388 000
			<u>36 438 000</u>		<u>39 088 000</u>
Varav byggnadsvärde			21 768 000		23 320 000

Föreningen är taxerad som hyreshus. Värdeår 1940.

## FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkring som är tecknad i IF Skadeförsäkringar gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår.

## ADMINISTRATION

Riksbyggen Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning, såväl ekonomisk som teknisk enligt träffat avtal. Nytt avtal har tecknats med Riksbyggen avseende ekonomisk förvaltning och delar av den tekniska förvaltningen. Under året har medlemskap tecknats med SBC.

## UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

### Översikt

Under 2003 har föreningen bytt avloppsstammar och tappvattenledningar i fastigheten. I samband med detta har badrum och toaletter totalrenoverats. Genom att arbetet genomfördes en stam i taget var det möjligt för alla medlemmar att bo kvar under stambytet. Efter verksamhetsårets utgång har entreprenaden slutbesiktigats med godkänt resultat.

Parallellt med stambytet har också alla äldre elstigare i fastigheten bytts ut, och samtliga lägenheter har nu tillgång till trefas el. Även denna entreprenad har efter verksamhetsårets utgång slutbesiktigats med godkänt resultat.

19

En preliminär OVK-besiktning visade att fastigheten inte uppfyllde de lagstadgade kraven på tillförsel av friskluft. Med anledning av detta installerades nya fönsterventiler i alla lägenheter, och därefter genomfördes en formell OVK-besiktning med godkänt resultat.

I november genomfördes en sotning och brandskyddskontroll av imkanaler från kök samt öppna spisar, samt röktryckprovning av rökkanaler. Tyvärr resulterade detta i att samtliga öppna spisar belades med eldningsförbud p g a att kanalerna inte uppfyller dagens täthetskrav.

Under året har samtliga lägenheter försetts med godkända brandvarnare.

#### Planerat underhåll

Under året har inget planerat underhåll belastat föreningens underhållsfond.

#### Reparationer

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 104 252 som fördelar sig enligt följande:

Reparationer via felanmälan	928
Golv	12 750
Gemensamma utrymmen	3 755
Va/Sanitet	26 488
Värme	6 010
Hissar	8 218
Installationer	46 103

#### Pågående underhållsarbeten

Renoveringsprojekt som är under pågående kommer att belasta föreningens resultat med avskrivningsplan då projekten är avslutade.

Terassrenovering	307 500
Elstigare 3-fas	600 000
Stambyte	8 416 269

M

## EKONOMI

### Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing.skuld 2003-01-01	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.skuld 2003-12-31
SE Banken	4,44%	5 500 000	2004-12-28	110 000	5 390 000
SE Banken	5,99%	5 390 000	2005-12-28	110 000	5 280 000
SE Banken	3,23%	2 939 700	2004-06-28	60 300	2 879 400
SE Banken	3,20%	0	Rörligt	0	2 500 000
SE Banken	3,20%	0	Rörligt	0	3 000 000
		13 829 700		280 300	19 049 400

### Säkerhet

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 22 293 000.

### Övrigt

Den 1 juli höjdes avgifterna med 15%.

En tidigare hyreslägenhet såldes i december som bostadsrätt direkt av föreningen, vilket gav en nettointäkt på drygt tre miljoner kronor.

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att det balanserade underskottet  
ökas med årets underskott  
tillsammans  
balanseras i ny räkning

-388 679

-412 657

-801 336

*M*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-01-01 2003-12-31</i>	<i>2002-01-01 2002-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 878 201	1 724 445
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 167 554	- 72 162
Övriga förvaltningsintäkter	3	9 804	78
		<u>1 720 451</u>	<u>1 652 361</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		- 104 252	- 91 606
Underhåll	4	- 70 000	- 70 000
Fastighetsskatt		- 212 237	- 198 448
Driftskostnader	5	- 773 071	- 654 147
Övriga kostnader	6	- 6 944	- 309
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	- 110 000	- 20 000
		<u>-1 276 503</u>	<u>-1 034 510</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>443 948</b>	<b>617 851</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	8	38 933	137 152
Räntekostnader	9	- 750 120	- 810 754
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 267 238</b>	<b>- 55 751</b>
Inkomstskatt		- 145 419	- 117 692
<b>Årets resultat</b>		<b>- 412 657</b>	<b>- 173 443</b>

19

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-12-31</i>	<i>2002-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	47 742 802	47 773 802
Pågående byggnation och förskott	11	9 699 167	682 898
		<u>57 441 969</u>	<u>48 456 700</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 637	68 340
Övriga fordringar	12	0	6 608
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	13	30 421	24 421
		<u>95 058</u>	<u>99 369</u>
Kassa och bank	14	2 992 213	3 638 481
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 087 271</u>	<u>3 737 850</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>60 529 240</u>	<u>52 194 550</u>





## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-12-31</i>	<i>2002-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		39 119 415	37 712 342
Upplåtelseavgifter		2 246 379	493 452
		<u>41 365 794</u>	<u>38 205 794</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		16 784	16 784
Balanserat resultat		- 388 679	- 215 236
Årets resultat		- 412 657	- 173 443
		<u>- 784 553</u>	<u>- 371 896</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><u>40 581 241</u></b>	<b><u>37 833 898</u></b>
 <i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond	16	<u>176 119</u>	<u>106 119</u>
		176 119	106 119
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa	17	<u>18 769 100</u>	<u>13 549 400</u>
		18 769 100	13 549 400
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		420 946	72 347
Skatteskulder		138 985	174 656
Övriga skulder, korta	18	280 300	280 300
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	19	162 549	177 830
		<u>1 002 780</u>	<u>705 133</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><u>19 947 999</u></b>	<b><u>14 360 652</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>60 529 240</u></b>	<b><u>52 194 550</u></b>
 <b>Ansvarsförbindelser</b>			
		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>
<b>Ställda panter</b>		<b>22 293 000</b>	<b>22 293 000</b>

19

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2003-12-31	2002-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>- 267 238</b>	<b>- 55 751</b>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	110 000	20 000
Avsättning/uttag underhållsfond	70 000	31 742
	<b>- 87 238</b>	<b>- 4 009</b>
Betald skatt	- 145 419	- 117 692
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>- 232 657</b>	<b>- 121 701</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Pågående byggnation	-9 016 269	- 375 398
Fordringar inklusive kortfristiga placeringar	4 311	310 523
Kortfristiga skulder exkl. lån	297 647	- 14 234
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-8 946 968</b>	<b>- 200 810</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, lghförsäljn	- 79 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 79 000</b>	<b>0</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Lägenhetsförsäljning	3 160 000	0
Upptagna lån	5 219 700	0
Amortering av skuld	0	- 450 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>8 379 700</b>	<b>- 450 600</b>
Årets kassaflöde	- 646 268	- 651 410
Likvida medel vid årets början, not 14	3 638 481	4 289 891
<b>Likvida medel vid årets slut, not 14</b>	<b>2 992 213</b>	<b>3 638 481</b>

Upplýsingar om räntor

Under perioden betald ränta uppgick till 749 999. Under perioden erhållen ränta uppgår till 38.933.

14

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2003-12-31

2002-12-31

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av att yttre underhållsfond redovisas som avsättning.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

*Belopp i kr om inget annat anges*

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivning görs med budgeterad amortering.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 122 606	1 044 254
Hyror, bostäder	195 673	193 793
Hyror, lokaler	559 922	547 911
Korrigerig hyra/avgifter från år 2000	0	- 61 513
	<hr/> 1 878 201	<hr/> 1 724 445

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 65 724	- 32 862
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 96 416	- 39 300
Hyres- och avgiftsrabatt	- 5 414	0
	<hr/> - 167 554	<hr/> - 72 162

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga intäkter	55	0
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	9 749	78
	<hr/> 9 804	<hr/> 78

13

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2003-12-31	2002-12-31
<b>Not 4 Underhåll</b>		
Avsättning till underhållsfonden	70 000	70 000
Nedlagda underhållskostnader	0	38 258
Avgår: uttag ur underhållsfonden	0	- 38 258
	70 000	70 000
<b>Not 5 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	27 167	21 466
Självrisk försäkringsskada	0	- 44 286
Arvode förvaltning	72 794	47 962
Kabel-TV	64 553	61 716
Juridiska kostnader	14 189	0
Arvode auktoriserad revisor	22 760	10 100
Möteskostnader	2 500	0
Övriga förvaltningskostnader	4 127	2 603
Fastighetsskötsel	28 361	34 614
Städ	51 544	54 625
Obligatoriska besiktningar	3 875	4 500
Förbrukningsmateriel	- 55	2 413
Vatten	37 744	54 074
El	121 880	99 887
Uppvärmning	302 828	286 353
Sopphantering	18 804	18 120
	773 071	654 147
<b>Not 6 Övriga kostnader</b>		
Kreditupplysningar	500	0
Kontorsmateriel	932	0
Telefon och porto	1 312	309
Tidskrifter och facklitteratur	450	0
Medlems- och föreningsavgifter	2 800	0
Bankkostnader	950	0
	6 944	309
<b>Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader, byggn.inventarier, markanl.	110 000	20 000
	110 000	20 000
<b>Not 8 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter bank	43	193
Ränteintäkter avräkning med FSB	10 562	3 882
Ränteintäkter spec. utlån till RB	28 328	133 077
	38 933	137 152

*13*

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2003-12-31	2002-12-31
<b>Not 9 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	749 999	809 772
Övriga räntekostnader	1	982
Övriga finansiella kostnader	120	0
	<u>750 120</u>	<u>810 754</u>
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	35 998 718	35 998 718
Mark	11 835 084	11 835 084
	<u>47 833 802</u>	<u>47 833 802</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	79 000	0
	<u>79 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<u><b>47 912 802</b></u>	<u><b>47 833 802</b></u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	- 60 000	- 40 000
	<u>- 60 000</u>	<u>- 40 000</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 110 000	- 20 000
<b>Summa ack. avskr. enligt plan</b>	<u><b>- 170 000</b></u>	<u><b>- 60 000</b></u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<u><b>47 742 802</b></u>	<u><b>47 773 802</b></u>
<i>Varav</i>		
Byggnader	35 907 718	35 938 718
Mark	11 835 084	11 815 084
<b>Not 11 Pågående byggnation och förskott</b>		
Pågående byggnation och förskott	9 699 167	682 898
	<u>9 699 167</u>	<u>682 898</u>
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>		
Momsfordringar	0	6 608
	<u>0</u>	<u>6 608</u>

19

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2003-12-31	2002-12-31
<b>Not 13 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda driftkostnader	23 246	16 469
Ränteintäkter	0	2 310
Fastighetsförsäkring	7 175	5 642
	<u>30 421</u>	<u>24 421</u>

<b>Not 14 Kassa och bank</b>		
Avräkning med FSB	2 959 397	14 658
Bankmedel	32 816	3 623 823
	<u>2 992 213</u>	<u>3 638 481</u>

### Not 15 Eget kapital

	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Disp.fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	38 205 794	16 784	- 388 679
Upplåtelse av bostadsrätter	3 160 000		
Årets resultat			- 412 657
<b>Vid årets slut</b>	<u>41 365 794</u>	<u>16 784</u>	<u>- 801 337</u>

### Not 16 Föreningens underhållsfond

Behållning vid årets början	106 119	74 377
Avsättning enligt plan	70 000	70 000
Uttag ur fond	0	- 38 258
<b>Behållning vid årets slut</b>	<u>176 119</u>	<u>106 119</u>

### Not 17 Fastighetslån, långa

Fastighetslån	18 769 100	13 549 400
<b>Skuld vid årets slut</b>	<u>18 769 100</u>	<u>13 549 400</u>

### Not 18 Övriga skulder, korta

Kortfristig del av långfristig skuld	280 300	280 300
	<u>280 300</u>	<u>280 300</u>


13


## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2003-12-31	2002-12-31
<b>Not 19 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter</b>		
Räntekostnader	58 629	66 382
Förutbetalda hyror och avgifter	49 312	45 157
Upplupna drift- och underhållskostnader	40 358	44 591
Beräknat revisionsarvode	14 250	21 700
	<hr/> 162 549	<hr/> 177 830

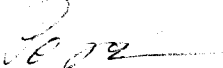
Stockholm 2004-05-12

  
Jonas Gårding

  
Petter Brunnberg


  
Jan Döbling

  
Tommy Thörngren

  
Per Niklasson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2004-05-18

KPMG

  
Per Engzell  
Auktoriserad 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 räkenskapsåret 2003-01-01—2003-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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 18 maj 2004

KPMG Bohlins AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor