

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sälgen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

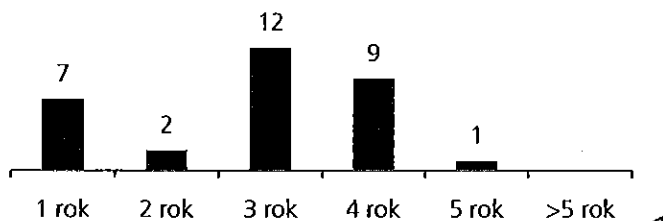
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 202 kvadratmeter, varav 2 652 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 550 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Ljudstudio	550 kvm	2013-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gårdsrenovering	2008	Inklusive nytt tätskikt
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	
Planerat underhåll	År	
Omläggning tak	2015	

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 1 överlåtit under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anne Laurell	Ledamot
Josefin Edsta	Ledamot
Jüri Vöörtmann	Ledamot
Jonas Gårding	Ledamot
Tommy Thörngren	Ledamot

Kristina Jönsson	Suppleant
Karin Håkansson	Suppleant
Fredric Dahlblom	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonas Gårding, Tommy Thörngren, Jüri Vöörtmann, Fredric Dahlblom och Karin Håkansson

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå
Åsa Mårtensson	Ordinarie Intern	
Camilla Johansson	Suppleant Intern	

Valberedning

Henrik Engström
Magnus Kottenauer

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Dörrautomatiken till entréporten har bytts ut, och tvättstugan har målats om. Smärre reparationer av tak och stuprör har genomförts.

SBC har på styrelsens uppdrag utfört en förstudie om möjligheterna att inreda hela eller delar av vinden till bostadsyta i samband med omläggning av taket. Förstudien kommer att vara en del av beslutsunderlaget i ett eventuellt framtida stämmobeslut om genomförande av projektet.

Hyseskontraktet med vår lokalhyresgäst Twenty Post som löpte till 2013-09-30 sades upp vid årsskiftet, och föreningen har erbjudit Twenty Post förlängt kontrakt med nya villkor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

En obligatorisk brandskydds kontroll av eldstäder genomfördes den 24/1 enligt lagen om skydd mot olyckor (LSO). En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes den 6/2, och sotning av eldstäder genomfördes den 20-21/2. Uppföljning av resultatet pågår.

Föreningen har tecknat avtal med WMP om montering av nya balkonger, och arbetet ska påbörjas i september 2013.

I mars 2013 fick föreningen ett skadeståndskrav från Trygg Hansa på 900 022 kr, motsvarande den försäkringsersättning de betalat ut till föreningens lokalhyresgäst Twenty Post för reparationer efter vattenskadorna som inträffade i juli 2011 och där en av orsakerna var ett bristfälligt VVS-arbete vid en tidigare lägenhetsrening. Styrelsen bestrider kravet eftersom skadan inte beror på någon försummelse av bostadsrättsföreningen, och driver frågan vidare med hjälp av vårt försäkringsbolag Länsförsäkringar.

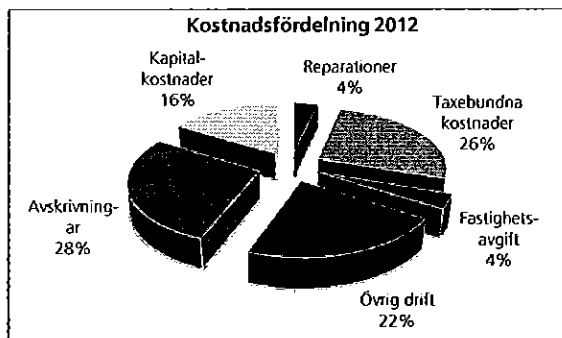
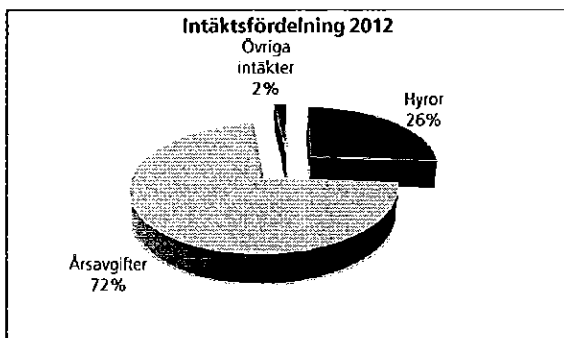
Styrelsen har inlett en förstudie om installation av bergvärmepump.

Föreningens ekonomi

Föreningens likviditet är fortsatt god, vilket möjliggjorde två extra amorteringar med vardera 500 kkr på fastighetslånen i mars 2012 och i april 2013.

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2012-04-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 652 kvm bostäder och 550 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	518	538	552	598
Hyror/kvm hyresrättsyta	906	883	880	949
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 394	3 641	3 940	6 061
Elkostnad/kvm totalyta	18	22	22	23
Värme kostnad/kvm totalyta	104	96	106	95
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	12	10	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	89	96	75	88

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	147 929
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-1 422 094
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 428
summa ansamlad förlust	-1 461 593

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs -1 461 593

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

M

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 871 869	1 912 924
Övriga rörelseintäkter		33 900	7 651
		<u>1 905 769</u>	<u>1 920 575</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-91 748	-95 092
Reparationer		-64 891	-121 192
Periodiskt underhåll		0	-42 806
Taxebundna kostnader		-467 713	-449 393
Övriga driftskostnader		-52 975	-42 594
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-67 075	-65 122
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-237 674	-173 770
Avskrivningar		-492 875	-566 293
		<u>-1 474 951</u>	<u>-1 556 263</u>
RÖRELSERESULTAT		430 818	364 312
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 547	2 738
Räntekostnader		-285 436	-308 754
		<u>-282 889</u>	<u>-306 016</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		147 929	58 296
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	3 592
		<u>0</u>	<u>3 592</u>
ÅRETS RESULTAT		147 929	61 888

R

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	59 581 589	60 071 653
Pågående byggnation	Not 4	32 029	0
Maskiner och inventarier	Not 5	1 640	4 451
		<u>59 615 257</u>	<u>60 076 104</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 615 257	60 076 104
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		97 452	99 405
Övriga fordringar		17 267	7 941
Förutbetalda kostnader	Not 6	11 144	10 806
		<u>125 863</u>	<u>118 152</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		15 715	0
SBC klientmedel i SHB		1 216 805	1 426 319
		<u>1 232 519</u>	<u>1 426 319</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 358 382	1 544 471
SUMMA TILLGÅNGAR		60 973 640	61 620 575

11

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		43 239 203	43 239 203
Upplåtelseavgifter		9 405 286	9 405 286
Kapitaltillskott		48 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 8	519 478	374 856
		<u>53 211 967</u>	<u>53 019 345</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 609 522	-1 526 788
Årets resultat		147 929	61 888
		<u>-1 461 594</u>	<u>-1 464 900</u>
SUMMA EGET KAPITAL		51 750 373	51 554 444
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	8 891 775	9 486 700
		<u>8 891 775</u>	<u>9 486 700</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	110 000	170 300
Leverantörsskulder		59 380	86 935
Övriga kortfristiga skulder		0	23 795
Upplupna kostnader	Not 10	90 913	73 372
Förutbetalda avgifter och hyror		71 199	225 029
		<u>331 492</u>	<u>579 431</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		60 973 640	61 620 575
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 alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	181400	178 100
Fastighetsförbättringar	0,5 - 10 %	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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 373 531	1 427 040
Hysesintäkter	498 338	485 884
	1 871 869	1 912 924

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	4 722	8 538
Fastighetsskötsel gård beställ	30 550	8 090
Snöröjning/sandning	0	16 249
Städning entreprenad	40 433	39 285
Städning enligt beställning	8 854	13 743
Mattvätt/Hyrmattor	2 605	3 026
Hissbesiktning	4 029	0
Gemensamma utrymmen	43	0
Gård	0	2 234
Serviceavtal	0	1 003
Förbrukningsmateriel	513	2 922
	91 748	95 092

↗

Not 2Forts.

Reparationer

Brf Lägenheter	5 012	0
Tvättstuga	8 332	1 377
Entré/trapphus	0	43
Lås	20 464	30 511
VVS	8 765	15 269
Elinstallationer	0	13 139
Hiss	8 441	23 547
Tak	10 393	4 983
Fönster	1 871	0
Mark/gård/utemiljö	0	17 630
Skador/klotter/skadegörelse	0	946
Vattenskada	1 613	13 750
	64 891	121 192

Periodiskt underhåll

Entré/trapphus	0	42 806
	0	42 806

Taxebundna kostnader

El	58 111	70 347
Värme	333 550	305 916
Vatten	41 712	38 791
Sophämtning/renhållning	34 339	34 339
	467 713	449 393

Övriga driftskostnader

Försäkring	36 722	35 087
Självrisk	8 500	0
Kabel-TV	7 753	7 507
	52 975	42 594

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	67 075	65 122
--	---------------	---------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	555	550
Revisionsarvode extern revisor	16 905	16 888
Föreningskostnader	4 832	527
Styrelseomkostnader	0	3 350
Fritids och Trivselkostnader	0	4 004
Förvaltningsarvode	142 200	136 164
Förvaltningsarvodena övriga	1 969	3 336
Administration	3 131	3 117
Konsultarvode	63 551	1 304
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
	237 674	173 770

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	181 400	178 700
Förbättringar	308 665	384 782
Inventarier	2 811	2 811
	492 875	566 293

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

	1 474 951	1 556 263
--	------------------	------------------

B

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	63 419 268	63 419 268
Utgående anskaffningsvärde	63 419 268	63 419 268
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 347 615	-2 784 133
Årets avskrivningar enligt plan	-490 064	-563 482
Utgående avskrivning enligt plan	-3 837 679	-3 347 615
Planenligt restvärde vid årets slut	59 581 589	60 071 653
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	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	32 029	0
	32 029	0
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 055	14 055
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	14 055	14 055
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 605	-6 794
Årets avskrivningar enligt plan	-2 811	-2 811
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 416	-9 605
Redovisat restvärde vid årets slut	1 640	4 451
Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	9 263	8 931
Kabel-TV	1 881	1 875
	11 144	10 806

Not 7

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
Kapitaltillskott	48 000	48 000	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	519 478	187 428	-42 806	374 856
Summa bundet eget kapital	53 211 967	235 428	-42 806	53 019 345
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 609 522	-187 428	104 694	-1 526 788
Årets resultat	147 929	147 929	-61 888	61 888
Summa ansamlad förlust	-1 461 594	-39 499	42 806	-1 464 900
Summa eget kapital	51 750 373	195 929	0	51 554 444

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	374 856	187 428
Reservering enligt stadgar	187 428	187 428
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-42 806	0
Vid årets slut	519 478	374 856

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SE-Banken BoLån	3,140 %	2 351 775	2 397 000	2017-10-28
SE-Banken BoLån	3,170 %	2 250 000	2 250 000	Rörligt
SE-Banken BoLån	3,230 %	1 700 000	1 755 000	2014-05-28
SE-Banken BoLån	2,870 %	1 700 000	2 255 000	2018-08-28
SE-Banken BoLån	3,170 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		9 001 775	9 657 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-110 000	-170 300	
		8 891 775	9 486 700	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 451 775 Kr.

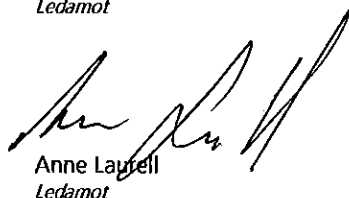
Handwritten mark

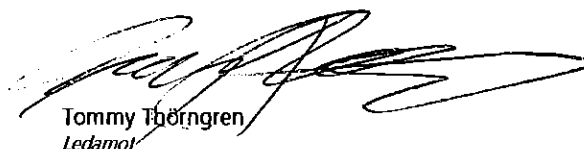
Not 10	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	6 297	6 260
Värme	59 296	36 986
Vatten	1 868	1 172
Extern revisor	17 500	17 500
Ränta	5 952	5 102
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	3 514
Städning enligt beställning	0	2 838
	<u>90 913</u>	<u>73 372</u>

STOCKHOLM den 13 / 5 2013


Jüri Vöörtmann
Ledamot


Jonas Gårding
Ledamot

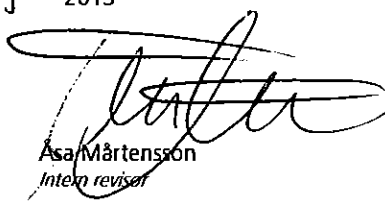

Anne Laurell
Ledamot


Tommy Thörngren
Ledamot


Josefin Edsta
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2013


Per Engzell
~~Extern revisor~~
Auktionsråd


Åsa Mårtensson
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sälgen 7 för år 2012.

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 god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2012-12-31 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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.

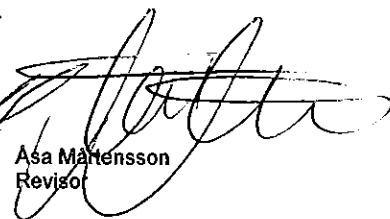
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 14 maj 2013


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Asa Mårtensson
Revisor