

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sälgen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### 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

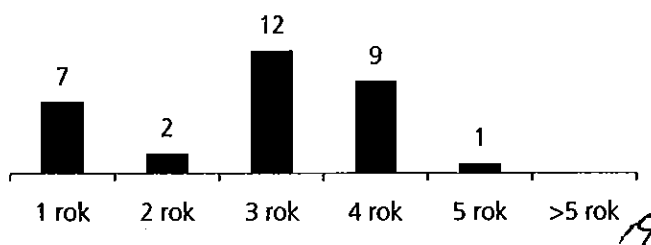
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1957.

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

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Ljudstudio	550 kvm	10 år

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	

#### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har tre överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

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

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anne-Charlotte Eklöf Särnman	Ledamot
Eva Thorén Todoulos	Ledamot
Henrik Ahlenius	Ledamot
Jonas Gårding	Ledamot
Peter Pettersson	Ledamot
Tommy Thörngren	Ledamot

Ulrika Tallroth	Suppleant
Jüri Wöörtmann	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Thorén Todoulos och Henrik Ahlenius

Styrelsen har under året avhållit åtta protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

28

**Valberedning**  
Henrik Engström  
Kalle Milfors

Samman kallande

**Stämmor**  
Ordinarie 2009-06-01

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Den gamla fällbara barnvagnsrampen i entrétrappen ersattes under våren med en snyggare och bättre fast ramp i marmor.

Efter en lång tid av återkommande problem med kodlåset från Assa installerades ett nytt och driftsäkrare kodlås från Bewator i april.

Den nya obligatoriska energideklarationen utfördes av Anticimex i februari.

Föreningens gårdsfest ägde rum den 25 augusti.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:**

Fönstermålningen som ursprungligen var planerad till 2009 kommer att genomföras under 2010. Det innebär att fönsterkarmarna ska skrapas och målas utvändigt, och de boende kommer också att få möjlighet att på egen bekostnad få fönsterkarmarna målade på insidan.

Under 2010 kommer stenbeläggningen i entré och trapphus att renoveras och poleras.

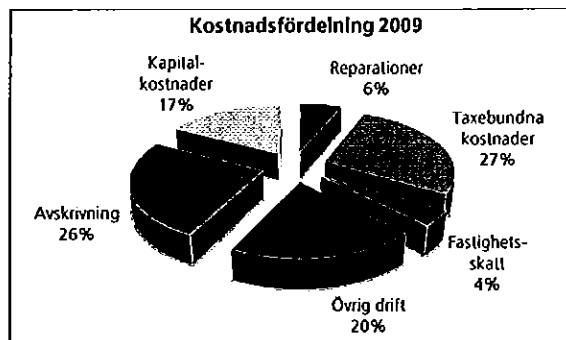
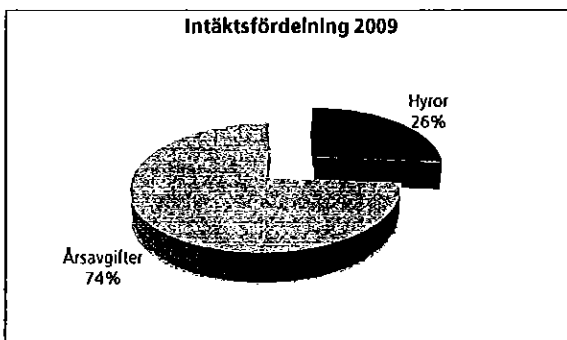
Den kalla och snörika vintern medförde vissa problem med isbildning i hängrännor och stuprör, och för att minska risken för problem inför framtida vintrar kommer ett elektriskt takvärmesystem att installeras.

**Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi har utvecklats positivt, till stor del beroende på det låga ränteläget. Det blev därför möjligt att sänka avgifterna med 10% fr o m den 1/4 2010.

Under våren 2010 kommer en tidigare hyreslägenhet att försälas som bostadsrätt direkt av föreningen.

Fördelning intäkter och kostnader:



**Intäkter per kvadratmeter**

Hyror	1 003 kr
Årsavgifter	578 kr
Räntebidrag	2 kr
Övriga intäkter	6 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer	32 kr
Taxebundna kostnader	141 kr
Fastighetsskatt	21 kr
Övrig drift	101 kr
Avskrivningar	132 kr
Kapitalkostnader	88 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2652 kvm bostäder och 550 kvm lokaler

<b>Nyckeltal</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	598	598	605	629
Lån/kvm bostadsrättsyta	6061	6264	6003	6132
Elkostnad/kvm totalyta	23	22	15	34
Värmekostnad/kvm totalyta	95	88	96	93
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	12	15	18

#### **Skatter och avgifter**

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.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter.

#### **Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	467 441
ansamlad förlust före årets reservering till fond	-1 646 361
årets reservering till fond för yttre underhåll	-151 866
årets ianspråkstagande av fond för underhåll	59 650
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 271 136</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:  
**att i ny räkning överförs**

**-1 271 136**

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

22

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 084 860	2 066 256
Övriga rörelseintäkter		19 889	12 676
		<u>2 104 749</u>	<u>2 078 932</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-93 275	-66 060
Reparationer		-41 472	-78 773
Periodiskt underhåll		-59 651	-655 575
Taxebundna kostnader		-450 872	-427 818
Övriga driftskostnader		-37 612	-33 391
Fastighetskatt		-65 652	-63 420
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-192 102	-161 474
Avskrivningar		-424 230	-402 351
		<u>-1 364 866</u>	<u>-1 888 863</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>739 882</b>	<b>190 069</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 936	6 879
Räntekostnader		-281 178	-678 266
Räntebidrag		6 566	10 625
		<u>-271 676</u>	<u>-660 762</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>468 206</b>	<b>-470 693</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-765	-1 304
		<u>-765</u>	<u>-1 304</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>467 441</b>	<b>-471 997</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	60 547 639	60 969 058
Pågående byggnation	Not 4	1 449	0
Maskiner och inventarier	Not 5	10 073	12 884
		<u>60 559 161</u>	<u>60 981 942</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>60 559 161</b>	<b>60 981 942</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Skattefordringar		98 006	0
Övriga fordringar		6 974	130 743
Förutbetalda kostnader	Not 6	43 878	8 382
Upplupna räntebidrag		1 588	2 381
		<u>150 446</u>	<u>141 506</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
SBC klientmedel i SHB		1 064 141	362 425
		<u>1 064 141</u>	<u>362 425</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 214 587</b>	<b>503 931</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 773 748</b>	<b>61 485 873</b>

JK

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		41 804 563	41 804 563
Upplåtelseavgifter		4 918 456	4 918 456
Fond för yttre underhåll	Not 8	163 833	71 617
		<u>46 886 852</u>	<u>46 794 636</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 738 577	-1 174 364
Årets resultat		467 441	-471 997
		<u>-1 271 136</u>	<u>-1 646 361</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 615 716</b>	<b>45 148 275</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	15 412 300	15 742 600
		<u>15 412 300</u>	<u>15 742 600</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	330 300	330 300
Leverantörsskulder		68 726	83 920
Skatteskulder		0	104
Övriga kortfristiga skulder		54 095	28 799
Upplupna kostnader	Not 10	65 857	70 707
Förutbetalda avgifter och hyror		226 754	81 168
		<u>745 732</u>	<u>594 998</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>61 773 748</b>	<b>61 485 873</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	22 293 000	22 293 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**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 tillämpas.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
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**

**ÅRSavgIFTER OCH HYROR**

Årsavgifter	1 533 432	1 533 432
Hysesintäkter	551 428	532 824
	<b>2 084 860</b>	<b>2 066 256</b>

**Not 2**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

Fastighetskötsel enligt beställning	1 511	0
Fastighetskötsel gård beställ	0	15 009
Snöröjning/sandning	423	0
Städning entreprenad	38 933	37 210
Städning enligt beställning	17 159	1 675
Mattvävt/Hyrmattor	1 524	2 940
Sotning	8 634	0
Hissbesiktning	1 119	1 080
Myndighetstillsyn	15 649	0
Serviceavtal	2 630	964
Hiss	0	4 346
Förbrukningsmateriel	3 912	2 836
Störningsjour och larm	1 781	0
	<b>93 275</b>	<b>66 060</b>

**Reparationer**

Tvättstuga	1 853	18 387
Entré/trapphus	86	1 087
Lås	11 251	15 509
VVS	11 449	0
Värmeanläggning/undercentral	988	0
Elinstallationer	767	0
Hiss	8 870	42 438
Tak	3 859	0
Fönster	2 350	1 352
	<b>41 472</b>	<b>78 773</b>



	2009	2008
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Entré/trapphus	59 651	0
Tak	0	155 575
Gård	0	500 000
	<u>59 651</u>	<u>655 575</u>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	74 183	71 109
Värme	302 882	281 755
Vatten	41 226	38 368
Sophämtning/renhållning	32 581	29 181
Grovsopor	0	2 719
Klottersanering	0	4 687
	<u>450 872</u>	<u>427 818</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	30 696	26 741
Kabel-TV	6 917	6 650
	<u>37 612</u>	<u>33 391</u>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>65 652</b>	<b>63 420</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	0	435
Revisionsarvode extern revisor	17 018	18 733
Föreningskostnader	7 856	0
Styrelseomkostnader	7 021	2 513
Stämma	0	400
Fritids och Trivselkostnader	503	0
Föreningens dag	0	2 612
Förvaltningsarvode	129 970	123 338
Förvaltningsarvoden övriga, juridik	23 667	0
Administration	1 878	5 576
Konsultarvode	0	3 678
Medlemsavgift SBC ek för	4 190	4 190
	<u>192 102</u>	<u>161 474</u>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har heller inte detta år haft någon anställd personal och några andra ersättningar har inte utgått..		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	330 300	330 300
Förbättringar	91 119	70 879
Inventarier	2 811	1 171
	<u>424 230</u>	<u>402 351</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 364 866</b>	<b>1 888 863</b>

78

<b>Not 3</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	62 892 805	61 504 987
Nyanskaffningar	0	1 387 819
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>62 892 805</b>	<b>62 892 805</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 923 747	-1 522 568
Årets avskrivningar enligt plan	-421 419	-401 179
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 345 166</b>	<b>-1 923 747</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>60 547 639</b>	<b>60 969 058</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	11 835 084	11 835 084
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 622 000	21 622 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	<b>50 622 000</b>	<b>50 622 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	48 000 000	48 000 000
Lokaler	2 622 000	2 622 000
	<b>50 622 000</b>	<b>50 622 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	1 449	0
	<b>1 449</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	14 055	0
Nyanskaffningar	0	14 055
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 055</b>	<b>14 055</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 171	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2 811	-1 171
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 982</b>	<b>-1 171</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>10 073</b>	<b>12 884</b>
<b>Not 6</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Fastighetsförsäkring	8 014	6 653
Kabel-TV	1 704	1 729
SBC kv1-2010	34 160	0
	<b>43 878</b>	<b>8 382</b>

28

**Not 7  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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 nedan	163 833	92 216	0	71 617
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>46 886 852</b>	<b>92 216</b>	<b>0</b>	<b>46 794 636</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 738 577	-92 216	-471 997	-1 174 364
Årets resultat	467 441	467 441	471 997	-471 997
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 271 136</b>	<b>375 225</b>	<b>0</b>	<b>-1 646 361</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>45 615 716</b>	<b>467 441</b>	<b>0</b>	<b>45 148 275</b>

**Not 8  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2009	2008
Vid årets början	71 617	575 326
Reservering enligt stadgar	151 866	151 866
lanspråktagande för underhåll	-59 650	-655 575
Vid årets slut	<b>163 833</b>	<b>71 617</b>

**Not 9  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

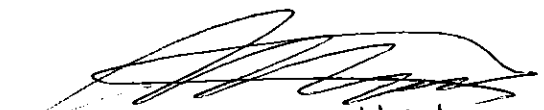
	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
SE-Banken Bolån	1,330 %	2 517 600	2 577 900	2010-06-28
SE-Banken Bolån	0,410 %	2 220 000	2 330 000	rörligt
SE-Banken Bolån	1,330 %	2 275 000	2 325 000	2010-06-28
SE-Banken Bolån	1,380 %	3 000 000	3 000 000	rörligt
SE-Banken Bolån	1,400 %	2 365 000	2 420 000	rörligt
SE-Banken Bolån	4,540 %	2 365 000	2 420 000	2012-01-28
SE-Banken Bolån	1,330 %	1 000 000	1 000 000	2010-06-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 742 600</b>	<b>16 072 900</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-330 300</b>	<b>-330 300</b>	
		<b>15 412 300</b>	<b>15 742 600</b>	

**Not 10  
UPPLUPNA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
Värme	38 433	30 000
Vatten	1 820	2 000
Extern revisor	17 509	18 000
Ränta	7 729	20 707
Bankavgifter	366	0
	<b>65 857</b>	<b>70 707</b>

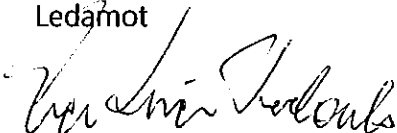
78

STOCKHOLM den 26/5 2010

  
Henrik Ahlenius Jüri Wöörtmann  
Ledamot Suppleant



Jonas Gårding  
Ledamot



Eva Thorén Todoulos  
Ledamot

  
Anne-Charlotte Eklöf Särnman  
Ledamot

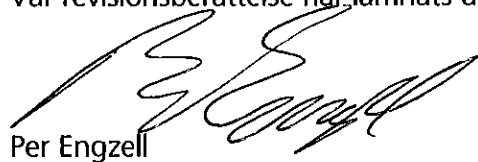


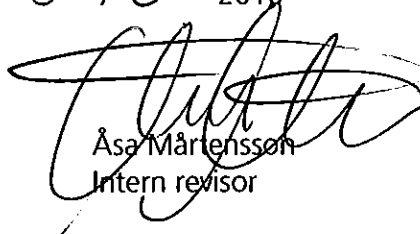
Peter Pettersson  
Ledamot



Tommy Thörngren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/6 2010

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

  
Åsa Mårtensson  
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 2009. 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 revisions sed 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.

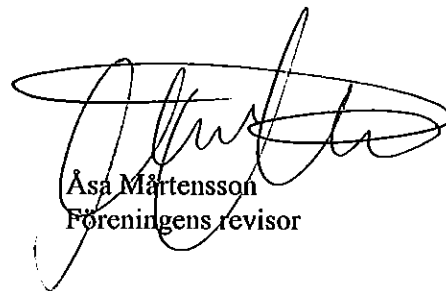
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 3 juni 2010



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Åsa Mårtensson  
Föreningens revisor