

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen SÄLGEN 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

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 upprättades 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 i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 181 kvadratmeter, varav 2 571 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 610 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenheter 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	

I lokalerna 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.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Föreningen har kabelmodemsuppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Av föreningens 30 medlemslägenheter har under året 4 överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jan Döbling	Ledamot
Anne-Charlotte Eklöf Särnman	Ledamot
Jonas Gårding	Ledamot
Peter Pettersson	Ledamot
Eva Thorén Todoulos	Ledamot
Tommy Thörngren	Ledamot
Per Niklasson	Suppleant
Sten-Olof Olausson	Suppleant
Johan Windahl	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell, KPMG	Ordinarie Extern
Bo Fahlander	Ordinarie Intern
Simon Kamras	Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Renate Kahl, sammankallande, samt Henrik Andersson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2006-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ett nytt styr- och reglersystem för fjärrvärme har installerats.

En vindsröjning har genomförts 24-26 mars.

Hårdare arbetsmiljökrav har medfört att vi har fått stänga av sopkomprimatorn för att sopsäckarna inte ska bli för tunga att bära. Sophämtningen sker nu två gånger per vecka i stället för som tidigare en gång per vecka, och totalkostnaden är trots detta något lägre än tidigare.

Trasiga radiatorventiler i lägenheterna har bytts ut.

En enkät angående elsäkerhet i lägenheterna har genomförts. Baserat på resultaten av enkäten har ett antal lägenheter inspekterats av elektriker, och några medlemmar har därefter ålagts att renovera lägenhets elen.

Ytterporten har slipats, färgats in och lackats. Hisschakten har målats, och målningen i entrén har renoverats efter klotter och slitage.

Föreningen har lagt upp en egen hemsida med adressen www.sbc.se/salgen7.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Fr o m 1 januari 2007 har en ny entreprenör tagit över städningen i huset, vilket lett till lägre kostnader och en renare fastighet.

I enlighet med stämmans beslut 2005 kommer en renovering av gårdens tätskikt att genomföras. Arbetet är planerat att påbörjas sommaren 2007. Förutom de nödvändiga tekniska förbättringarna kommer arbetet även att ge oss en trevligare gård med plattor i stället för asfalt.

19

Föreningens ekonomi

NYCKELTAL	2006	2005	2004	2003
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	629	598	542	451
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 132	6 260	7 664	7 657
Elkostnad/kvm totalyta	34	39	46	38
Värmekostnad/kvm totalyta	92	98	99	95
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	25	12	12

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 23 387 059 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

En överenskommelse angående kostnader för elförbrukning har nåtts med vår lokalhyresgäst. Överenskommelsen innebär sänkta elkostnader för föreningen, samt en engångsintäkt på 159 190 kr för 2006 som retroaktiv ersättning för elkostnader som betalats av föreningen.

Föreningen har sökt och beviljats ROT-avdrag med 223 817 kr.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

årets resultat	- 46 808
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 1 618 918
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 117 132
av fond för yttre underhåll ianspråktagas enligt stadgarna	<u>0</u>
Totalt	- 1 782 858

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överföres - 1 782 858

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

19

RESULTATRÄKNING		2006	2005
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 156 448	2 073 056
Övriga rörelseintäkter		<u>197 107</u>	<u>6 226</u>
		2 353 555	2 079 282
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-76 824	-83 570
Reparationer		-39 401	-125 846
Periodiskt underhåll		-407 841	8 377
Taxebundna kostnader		-491 896	-546 741
Övriga driftskostnader		-31 784	-96 839
Fastighetsskatt		-211 440	-211 273
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-158 899	-199 265
Avskrivningar		<u>-369 844</u>	<u>-315 620</u>
		-1 787 928	-1 570 776
RÖRELSERESULTAT		565 627	508 505
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 301	10 858
Räntekostnader		-430 137	-654 440
Räntebidrag		<u>28 572</u>	<u>28 334</u>
		-396 264	-615 248
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		169 363	-106 743
SKATT			
Statlig inkomstskatt		<u>-216 171</u>	<u>-154 501</u>
		-216 171	-154 501
ÅRETS RESULTAT		-46 808	-261 244

BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	60 369 223	60 406 381
Pågående byggnation	Not 4	<u>0</u>	<u>660 989</u>
		60 369 223	61 067 370
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 369 223	61 067 370
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		31 265	26 141
Förutbetalda kostnader	Not 5	11 995	14 726
Upplupna intäkter		159 190	0
Upplupna räntebidrag		<u>6 905</u>	<u>6 905</u>
		209 355	47 772
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		0	224
SBC klientmedel i SHB		<u>1 008 751</u>	<u>637 864</u>
		1 008 751	638 088
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 218 106	685 861
SUMMA TILLGÅNGAR		61 587 329	61 753 230
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 6		
Inbetalda insatser		41 804 563	41 804 563
Upplåtelseavgifter		4 918 456	4 918 456
Fond för yttre underhåll	Not 7	<u>423 460</u>	<u>306 328</u>
		47 146 479	47 029 347
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 736 050	-1 357 675
Årets resultat		<u>-46 808</u>	<u>-261 244</u>
		-1 782 858	-1 618 918
SUMMA EGET KAPITAL		45 363 621	45 410 429

		2006-12-31	2005-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	15 403 200	15 733 500
		15 403 200	15 733 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	330 300	330 300
Leverantörsskulder		64 888	68 947
Skatteskulder		83 179	21 342
Övriga kortfristiga skulder		25 418	0
Upplupna kostnader	Not 9	96 460	129 013
Förutbetalda avgifter och hyror		220 263	59 700
		820 508	609 302
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		61 587 329	61 753 230
Säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut.	Not 8	22 293 000	22 293 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2006	2005
FINANSIERINGSANALYS		
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-46 808	-261 244
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	369 844	315 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	323 036	54 376
Förändringar kortfristiga fordringar	-161 583	423 551
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	211 207	-3 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	49 623	419 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten	372 660	474 344
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark *	328 303	-1 831 012
Kassaflöde från investeringsverksamheten	328 303	-1 831 012
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	Not 8 -330 300	-3 005 300
Insatser och upplåtelseavgifter	0	3 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-330 300	194 700
Årets kassaflöde	370 663	-1 161 968
Likvida medel vid årets början	638 088	1 800 056
Likvida medel vid årets slut	1 008 751	638 088
	370 663	-1 161 968

* Det positiva värdet 2006 beror på att en del av det pågående arbetet 2005 förts över till resultaträkningen.

h

B.R

Å

ACSA

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).

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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.

	2006	2005
Byggnader, avskrivning enligt amortering på fastighetens lån.	330 300	305 300
Byggn. Vindsvåning	0,5%	-
Trapphusrenovering (halv avskrivning för 2006)	10,0%	-
Port/säkerhetsdörr (halv avskrivning för 2005)	3,0%	3,0%

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

	2006	2005
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 614 204	1 534 032
Hysesintäkter	542 244	539 024
	<u>2 156 448</u>	<u>2 073 056</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	131	2 986
Snöröjning	5 970	0
Städning entreprenad	60 189	56 285
Städning enligt beställning	0	2 250
Mattvätt/Hyrmattor	1 663	1 662
Sotning	0	6 771
Hissbesiktning	0	3 750
Gård	669	1 329
Hiss	4 500	4 329
Förbrukningsmateriel	3 702	4 208
	<u>76 824</u>	<u>83 570</u>

	2006	2005
Reparationer		
Hyreslägenheter	0	13 733
Lägenheter	729	469
Lokaler	0	19 700
Gemensamma utrymmen	3 132	550
Tvättstuga	0	654
Soprum/sophus	1 889	0
Soprum	0	3 053
Trapphus	908	4 539
Portar	0	1 902
Lås	0	2 507
VVS	3 125	0
Värmeanläggning	0	14 785
Ventilation	0	5 772
Elinstallationer	2 056	14 047
Hiss	29 319	3 115
Tak	0	2 550
Gård	4 889	1 938
Vattenskada	0	36 532
Skattereduktion	-6 646	0
	39 401	125 846
Periodiskt underhåll		
Trapphus	439 214	0
Värmeanläggning	30 664	7 185
Hiss	0	14 990
Skattereduktion	-62 037	-30 552
	407 841	-8 377
Taxebundna kostnader		
El	107 356	125 333
Värme	295 457	315 267
Vatten	58 617	79 927
Sophämtning	24 242	24 386
Grovsopor	6 224	1 828
	491 896	546 741
Övriga driftskostnader		
Försäkring	25 143	26 041
Kabel-TV/Satellit-TV	0	70 798
Kabel-TV	6 641	0
	31 784	96 839
Fastighetsskatt	211 440	211 273

	2006	2005
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 350	2 025
Kontorsmateriel	772	499
Postbefordran	1 083	1 204
Revisionsarvode extern revisor	13 917	39 119
Styrelseomkostnader	3 050	0
Stämman	4 850	5 781
Förvaltningsarvode	49 024	54 579
Arvode SBC övrigt	6 499	7 888
Fastighetsförvaltning	64 844	62 650
Fastighetsförvaltning beställn	2 600	0
Juridik	2 265	1 800
Administration	1 113	1 041
Kopiering	0	148
Övriga förvaltningskostnader	3 342	60
Konsultarvode	0	17 848
Tidningar facklitteratur	0	434
Avgift till organisationer	4 190	4 190
	158 899	199 265

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	330 300	305 300
Förbättringar	39 544	10 320
	369 844	315 620

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 787 928 **1 570 776**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	61 172 301	59 846 527
Nyanskaffningar	332 686	1 325 774
	61 504 987	61 172 301

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-765 920	-450 300
Årets avskrivningar enligt plan	-369 844	-315 620
	-1 135 764	-765 920

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

60 369 223 **60 406 381**
11 835 084 11 835 084

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	15 309 000	15 309 000
Taxeringsvärde mark	23 735 000	23 735 000
	39 044 000	39 044 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	35 800 000	35 800 000
Lokaler	3 244 000	3 244 000
	39 044 000	39 044 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad

	2006	2005
	0	660 989
	0	660 989

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Fastighetsförsäkring
Trappstädning
Kabel-TV
Medlemsavgift SBC Ekonomisk förening

	2006-12-31	2005-12-31
Fastighetsförsäkring	6 129	6 755
Trappstädning	0	6 316
Kabel-TV	1 676	1 655
Medlemsavgift SBC Ekonomisk förening	4 190	0
	11 995	14 726

Not 6

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser
Upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll Not 7

Summa bundet eget kapital

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust
Årets resultat

Summa ansamlad förlust

Summa 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 Not 7	423 460	117 132	0	306 328
Summa bundet eget kapital	47 146 479	117 132	0	47 029 347
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 736 050	-117 132	-261 244	-1 357 675
Årets resultat	-46 808	-46 808	261 244	-261 244
Summa ansamlad förlust	-1 782 858	-163 940	0	-1 618 918
Summa eget kapital	45 363 621	-46 808	0	45 410 429

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början
Reservering enligt stadgar
Ianspråktagande enligt stadgar

Vid årets slut

	2006	2005
Vid årets början	306 328	211 371
Reservering enligt stadgar	117 132	117 132
Ianspråktagande enligt stadgar	0	-22 175
Vid årets slut	423 460	306 328

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

SE-Banken Bolån
SE-Banken Bolån
SE-Banken Bolån
SE-Banken Bolån
SE-Banken Bolån

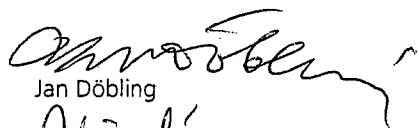
Summa skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	
SE-Banken Bolån	3,28%	2 698 500	2 758 800	rörligt
SE-Banken Bolån	3,30%	2 550 000	2 660 000	rörligt
SE-Banken Bolån	2,95%	5 060 000	5 170 000	rörligt
SE-Banken Bolån	2,18%	2 425 000	2 475 000	2007-06-28
SE-Banken Bolån	2,96%	3 000 000	3 000 000	2008-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		15 733 500	16 063 800	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-330 300	-330 300	
		15 403 200	15 733 500	

	2006-12-31	2005-12-31
Not 9		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Revision	18 000	22 000
Vatten	3 235	1 778
Mattvätt	369	368
Fjärrvärme	29 905	40 355
Bankavgifter	0	364
Låneräntor	28 637	43 372
El	16 314	20 776
	<hr/>	<hr/>
	96 460	129 013

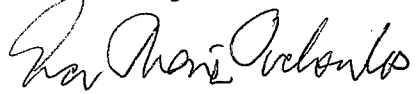
STOCKHOLM den 17/4 2007



Jan Döbling



Jonas Gårding



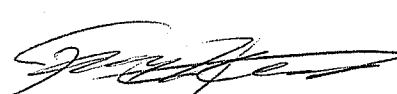
Eva Thorén Todoulos



Anne-Charlotte Eklöf Särnman



Peter Pettersson



Tommy Thörngren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2007



Per Engzell
Extern revisor

Auktoriserad revisor



Bo Fahlander
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 räkenskapsåret 2006-01-01—2006-12-31. 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 därmed 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 26 april 2007

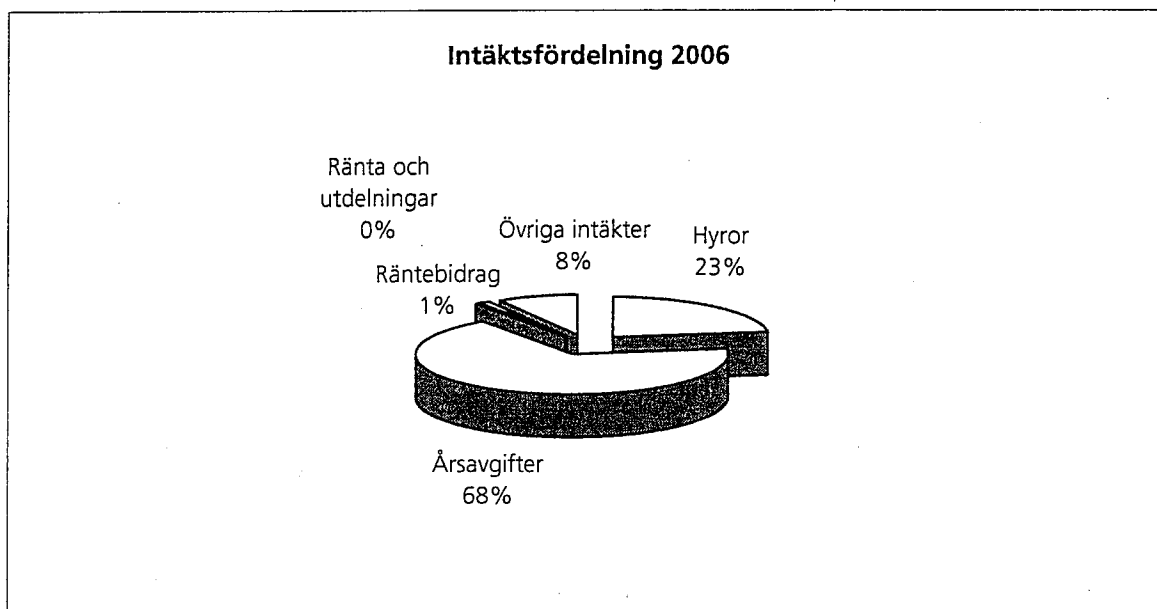


Bo Fahlander
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB

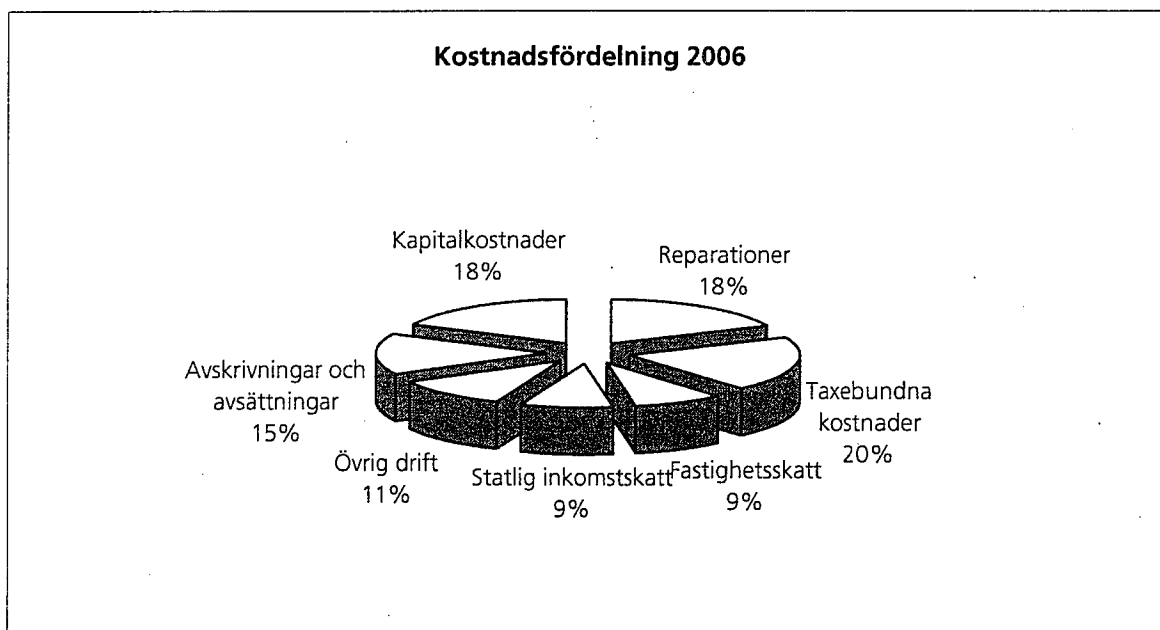


Per Engzell
Auktoriserad revisor



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	629 kr	Räntebidrag	9 kr
Hyror:	853 kr	Ränta och utdelningar	2 kr
		Övriga intäkter:	62 kr



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	140 kr	Taxebundna kostnader	154 kr
Fastighetsskatt	66 kr	Statlig inkomstskatt	68 kr
Övrig drift	84 kr	Avskrivningar och avsättningar	116 kr
Kapitalkostnader	134 kr		

Ytuppgifter 2 566 kvm BR-bostäder, 86 kvm HR-bostäder och 550 kvm lokaler

Handwritten signature and date: AS 159