

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen SÄLGEN 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

### 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 med 6 våningar.  
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 samt 1 lägenhet 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	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

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jan Döbling	Ledamot
Anne-Charlotte Särnman	Ledamot
Jonas Gårding	Ledamot
Peter Pettersson	Ledamot
Eva Thorén Todoulos	Ledamot
Tommy Thörngren	Ledamot
Henrik Ahlenius	Suppleant
Henrik Andersson	Suppleant
Johan Vindahl	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Jan Ingvar Döbling, Eva Elisabeth Thorén Todoulos, Henrik Olof Ahlenius, Per Henrik Andersson och Stefan Johan Emanuel Vindahl.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Engzell	KPMG	Ordinarie Extern
Bo Fahlander		Ordinarie Intern
Ingrid Steen		Suppleant Intern

### Valberedning

Valberedning har varit Renate Kahl sammankallande samt Henrik Engström.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-30.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ett nytt kodlås till porten har installerats, vilket har förbättrat säkerheten eftersom brevbäraren kan öppna dörren med IR-styrning istället för en postkod som är gemensam för hela området.

Taket renoverades inför vintern med byte av trasiga takpannor och andra smärre reparationer.

Ett barnvagnsrum med kodlås har iordningställt i källaren.

Cykelrummet har rensats på övergivna cyklar och annat skräp.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Tvättstugan målades om i mars 2008.

Den planerade gårdsrenoveringen startade i mars 2008 i stället för som planerat under sommaren 2007. Anledningen till förseningen var att arbetet visade sig vara mer tekniskt komplicerat och kräva grundligare planering än vad styrelsen ursprungligen hade bedömt. Den nya gården beräknas vara klar att tas i bruk under sommaren 2008.

Under våren/sommaren 2008 kommer taket att målas och rostskyddas.

### Föreningens ekonomi

År 2006 inkomstbeskattades föreningen för en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg och avdrag för finansiella poster och avräkning av eventuella tidigare års skattemässiga underskott. Underlaget beskattades med 28%

År 2007 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 23 416 398 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	586	629	598	542
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 808	6 132	6 269	7 664
Elkostnad/kvm totalyta	15	34	39	46
Värmekostnad/kvm totalyta	96	93	98	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	18	25	12

Årets resultat blev betydligt bättre än budgeterat, främst p g a att kostnaderna för gårdsrenoveringen sköts till 2008.

En översyn och omförhandling av föreningens fastighetslån gjordes i början av räkenskapsåret, vilket ledde till sänkta räntekostnader.

Månadsavgifterna sänktes med 5% fr o m andra kvartalet 2007.

### Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

årets resultat	256 651
ansamlad förlust före reservering	- 1 782 858
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 151 866</u>
	- 1 678 073

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres - 1 678 073

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

A

JS

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

		<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 074 117	2 156 448
Övriga rörelseintäkter		9 450	197 107
		<u>2 083 567</u>	<u>2 353 555</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-54 098	-76 824
Reparationer		-41 058	-39 401
Periodiskt underhåll		-18 208	-407 841
Taxebundna kostnader		-430 476	-491 896
Övriga driftskostnader		-32 072	-31 784
Fastighetsskatt		-169 420	-211 440
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-154 980	-158 899
Avskrivningar		-386 804	-369 844
		<u>-1 287 115</u>	<u>-1 787 928</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>796 452</b>	<b>565 627</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		5 504	5 301
Räntekostnader		-557 024	-430 137
Räntebidrag		13 242	28 572
		<u>-538 278</u>	<u>-396 264</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>258 174</b>	<b>169 363</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-1 523	-216 171
		<u>-1 523</u>	<u>-216 171</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>256 651</b>	<b>-46 808</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	
	59 982 419	60 369 223
	<u>59 982 419</u>	<u>60 369 223</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>59 982 419</b>	<b>60 369 223</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 162	0
Övriga fordringar	62 310	31 265
Förutbetalda kostnader	Not 4	11 995
	9 039	
Upplupna intäkter	0	159 190
Upplupna räntebidrag	2 200	6 905
	<u>75 712</u>	<u>209 355</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	1 394 001	1 008 751
	<u>1 394 001</u>	<u>1 008 751</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 469 713</b>	<b>1 218 106</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>61 452 131</b>	<b>61 587 329</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<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 6	575 326	423 460
		<u>47 298 345</u>	<u>47 146 479</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 934 724	-1 736 050
Årets resultat		256 651	-46 808
		<u>-1 678 073</u>	<u>-1 782 858</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 620 272</b>	<b>45 363 621</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	15 072 900	15 403 200
		<u>15 072 900</u>	<u>15 403 200</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	330 300	330 300
Leverantörsskulder		41 076	64 888
Skatteskulder		56 019	83 179
Övriga kortfristiga skulder		803	25 418
Upplupna kostnader	Not 8	84 786	96 460
Förutbetalda avgifter och hyror		245 976	220 263
		<u>758 959</u>	<u>820 508</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>61 452 131</b>	<b>61 587 329</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	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 uttryckt i procent tillämpas.

	2007	2006
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	330300 kr	330300 kr
Fastighetsförbättringar	10,00%	10,00%
Port/säkerhetsdörr	3,00%	3,00%

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

Not 1	2007	2006
<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 553 625	1 614 204
Hysesintäkter	520 492	542 244
	<b>2 074 117</b>	<b>2 156 448</b>

Not 2	2007	2006
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	1 520	0
Fastighetsskötsel enl beställn	575	131
Snöröjning	0	5 970
Städning entreprenad	36 221	60 189
Städning enligt beställning	5 307	0
Mattvätt/Hyrmattor	1 753	1 663
Hissbesiktning	3 404	0
Gård	895	669
Hiss	4 424	4 500
Förbrukningsmateriel	0	3 702
	<b>54 098</b>	<b>76 824</b>

<b>Reparationer</b>		
Lägenheter	0	729
Gemensamma utrymmen	0	3 132
Soprum/sophus	386	1 889
Trapphus	8 610	908
Lås	14 974	0
Installationer	3 085	0
VVS	4 758	3 125
Värmeanläggning	2 968	0
Elinstallationer	0	2 056
Hiss	1 620	29 319
Tak	3 164	0
Fönster	1 492	0
Gård	0	4 889
Skattereduktion	0	-6 646
	<b>41 058</b>	<b>39 401</b>



<b>Not 2 forts.</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Trapphus	0	439 214
Lås	18 208	0
Värmeanläggning	0	30 664
Skattereduktion	0	-62 037
	<b>18 208</b>	<b>407 841</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	48 974	107 356
Värme	305 902	295 457
Vatten	47 086	58 617
Sophämtning	25 882	24 242
Grovsopor	1 274	6 224
Klottersanering	1 358	0
	<b>430 476</b>	<b>491 896</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	25 368	25 143
Kabel-TV/Satellit-TV	6 704	6 641
	<b>32 072</b>	<b>31 784</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>169 420</b>	<b>211 440</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	675	1 350
Kontorsmateriel	0	772
Postbefordran	0	1 083
Revisionsarvode extern revisor	17 250	13 917
Styrelseomkostnader	0	3 050
Stämman	3 836	4 850
Förvaltningsarvode	51 212	49 024
Arvode SBC övrigt	3 394	6 499
Fastighetsförvaltning	67 739	64 844
Fastighetsförvaltning beställn	0	2 600
Juridik	0	2 265
Administration	1 939	1 113
Övriga förvaltningskostnader	1 250	3 342
Konsultarvode	3 496	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 190	4 190
	<b>154 980</b>	<b>158 899</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	330 300	330 300
Förbättringar	56 504	39 544
	<b>386 804</b>	<b>369 844</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 287 115</b>	<b>1 787 928</b>

<b>Not 3</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	61 504 987	61 172 301
Nyanskaffningar	0	332 686
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>61 504 987</b>	<b>61 504 987</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 135 764	-765 920
Årets avskrivningar enligt plan	-386 804	-369 844
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 522 568</b>	<b>-1 135 764</b>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>59 982 419</b>	<b>60 369 223</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	11 835 084	11 835 084

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 622 000	15 309 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	23 735 000
	<b>50 622 000</b>	<b>39 044 000</b>

<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	48 000 000	35 800 000
Lokaler	2 622 000	3 244 000
	<b>50 622 000</b>	<b>39 044 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Medlemsavgift SBC Ekonomisk förening	0	4 190
Fastighetsförsäkring	6 413	6 129
Kabel-TV	1 662	1 676
Pang Studios	964	0
	<b>9 039</b>	<b>11 995</b>

<b>Not 5</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<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	575 326	151 866	0	423 460
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>47 298 345</b>	<b>151 866</b>	<b>0</b>	<b>47 146 479</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-1 934 724	-151 866	-46 808	-1 736 050
Årets resultat	256 651	276 944	46 808	-46 808
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 678 073</b>	<b>125 078</b>	<b>0</b>	<b>-1 782 858</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>45 620 272</b>	<b>276 944</b>	<b>0</b>	<b>45 363 621</b>

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början

Reservering enligt stadgar

Vid årets slut

**2007**

**2006**

**423 460**

151 866

**575 326**

**306 328**

117 132

**423 460**

**Not 7**

**SKULDER TILL**

**KREDITINSTITUT**

SE-Banken BoLån

SE-Banken BoLån

SE-Banken BoLån

SE-Banken BoLån

SE-Banken BoLån

SE-Banken BoLån

SE-Banken BoLån

**Summa skulder till kreditinstitut**

**Räntesats  
2007-12-31**

4,16 %

4,16 %

0,00 %

4,16 %

2,96 %

4,16 %

4,54 %

**Belopp  
2007-12-31**

2 638 200

2 440 000

0

2 375 000

3 000 000

2 475 000

2 475 000

**15 403 200**

**Belopp  
2006-12-31**

2 698 500

2 550 000

5 060 000

2 425 000

3 000 000

0

0

**15 733 500**

**Villkors-  
ändringsdag**

rörligt

rörlig

inlöst

rörlig

2008-09-28

rörligt

2012-01-28

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

-330 300

**15 072 900**

-330 300

**15 403 200**

**Not 8**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

Städ

Ei

Värme

Vatten

Revision

Låneräntor

Installationer

**2007-12-31**

388

4 000

36 834

2 685

17 500

20 293

3 086

**84 786**

**2006-12-31**

0

16 314

29 905

3 235

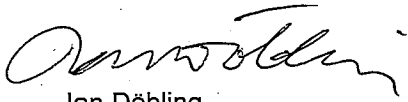
18 000

28 637

0

**96 460**

STOCKHOLM den 7/5 2008



Jan Döbling  
Ledamot



Anne-Charlotte Särman  
Ledamot



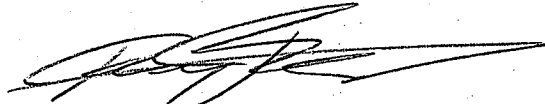
Jonas Gårding  
Ledamot



Peter Pettersson  
Ledamot



Eva Thorén Todoulos  
Ledamot



Tommy Thörngren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2008



Per Engzell  
~~Extern revisor~~  
Auktoriserad revisör



Ingrid Steen  
Intern revisorsuppleant

## 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 2007. 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 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 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 2008

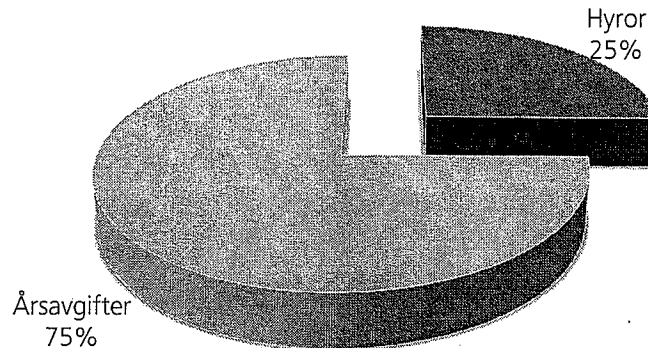


Ingrid Steen  
Föreningens revisor



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

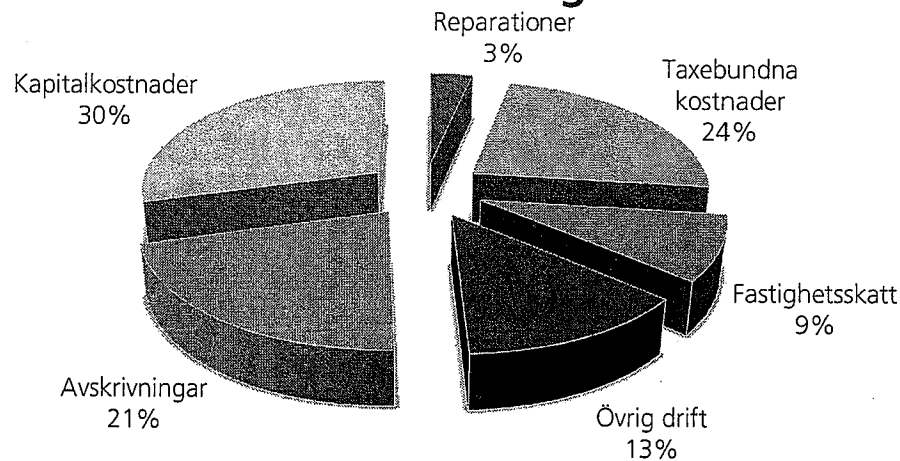
## Intäktsfördelning 2007



### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	946 kr	Årsavgifter	586 kr
Ränta och utdelning	2 kr	Räntebidrag	4 kr
Övriga intäkter	3 kr		

## Kostnadsfördelning 2007



### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	19 kr	Taxebundna kostnader	134 kr
Fastighetsskatt	53 kr	Övrig drift	75 kr
Avskrivningar	121 kr	Kapitalkostnader	168 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2652 kvm bostäder och 550 kvm lokaler