

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Silen

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 nyttanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2005-03-25 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Silen 3	2004	Södertälje
Silen 5	2004	Södertälje

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Allians Försäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1914 och består av 2 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3753 kvadratmeter, varav 2875 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 878 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

	Yta	Löptid
<u>Verksamhet</u>		
Antennplats på tak	0 kvm	3 år löpande
Ekonomisk förening diverse	115 kvm	3 år löpande
Ekonomisk förening diverse	50 kvm	3 år löpande
Pub/Restaurang	260 kvm	3 år löpande
Frisör	90 kvm	3 år löpande
Skrädderi	50 kvm	3 år löpande
Skyltskåp	0 kvm	1 år löpande
Antikvitetshandel	140 kvm	3 år löpande
Träningslokal	168 kvm	3 år löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetslokal

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2009 - 2010	Totalrenovering av samtliga lägenhetsfönster och fönsterbyte i toppvåningar. Renovering enligt metod A13 + Themo 3 (infästning av dubbelt isolerglas på insida av båge)
Totalrenovering av fd hyresrätt	2009 - 2009	Total ommålning samtliga rum (väggar, tak, snickerier), fönsterrenovering, ny 3-fas el, slipning+oljning+nätning av original furugolv och installation av nytt kök. Föreningen säljer sedan lägenheten som bostadsrätt.
Anläggning av innergård	2008 - 2009	Byggnation av stor terrass (ideellt arbete av engagerade medlemmar). Anläggning av gräsmatta och rabatter (ideellt arbete). Anläggning av naturstengångar (Återställning efter tidigare uppgrävning).
Totalrenovering av lokal 168 kvm	2007 - 2007	För att kunna skriva kontrakt med ny hyresgäst
Installation av ny undercentral	2006 - 2006	Installation av ny värmeväxlare och modernisering av undercentralen.
Grundisolering/Dränering	2006	Innergården grävdes upp och samtliga väggar grundisolerades med pordränkskivor och gården dränerades. För att få bukt med fuktskador i källarplan.
Nya balkonger	2006	Finns tidigare beviljat bygglov för balkonger in mot gården som nu gått ut
Omputsning av fasad	2005 - 2006	Fasad färdigställdes och putsades våren 2006
Renovering av balkonger	2005 - 2006	9st nygjutna betongplattor samt nya räcken eller renoverade samt höjda till ny standard och krav
Omläggning av tak	2005	Skrapades rena och målades om
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Ny tvättstuga	2010	Ny tvättstuga är planlagd och budgeterad till hösten 2010.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Leverans av Bredband, Kabel-TV och IP-telefoni	C-sam

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Karlsson	Ordförande
Matilda O'Donnell	Ledamot
Erik Hellqvist	Ledamot
Björn Michelsen	Ledamot
Lars Axman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Håkan Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
Hanna Karvinen	Ordinarie Intern	

Valberedning

Thomas Palmqvist	Sammanställande
------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2009-01-25. Omröstning fönsterrenovering kostnadsfördelning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Innergården:

Efter terrassinivigningen sensommaren 2008 fortsatte anläggningsarbetena av innergården under vår-sommar 2009. I stora drag anlades det nya rabatter, naturstengångar fram till portar, ny gräsmatta framför terrass och grusanläggning av olika bytor.

Renovering av lägenhet:

Lägenhet nr 27 sades upp och kom i föreningens ägo den 1 september. Beslut om totalrenovering togs för att göra lägenheten attraktivare vid en försäljning:

- Total ommålning av tak, väggar och snickerier i samtliga rum
- Ny el och uppgradering till 3-fas
- Nytt kök
- Slipning, oljning och nåtning av samtliga furugolv

Elgenomgång:

Kartläggning av el till affärslokaler källarplan i 21:an och 23:an. Viss omdragning av el krävdes för att säkerställa att Curves och den dåvarande tomma affärslokalen bredvid skulle få egna elmätare.

Ny hyresgäst till affärslokal:

Den tidigare tomma affärslokalen, som senast hyrts som secondhand-lager av kyrkan, hyrs ut med ett 3-års kontrakt till Lasse Antik & Begagnat. Vid hyresförhandling förbinder sig föreningen att snygga till tidigare fuktskadad källarvägg mot innergården, sätta in ny järndörr mot trapphus och laga ytterbelysning. I övrigt står den nya hyresgästen för önskad renovering.

Fönsterrenovering:

Föreningen slutförhandlar och skriver ett totalentreprenadskontrakt, som innefattar renovering av samtliga lägenhetsfönster. Renoveringen sker enligt A13-metoden.

Ombyggnad av innerbåge sker där det sätts in ett dubbelt isolerglas enligt metod Thermo 3. Detta skapar ett godkänt bullerglas samt minskar värmeläcket betydligt.

Kontraktet rymmer även montering av godkänd tilluftsventilation till samtliga lägenheter. Detta sker genom montering av fönsterventiler, en för varje rum med tillhörande ljudfälla. Dessa uppfyller kraven för gällande bullerbestämmelser.

Fönster i toppvåningar kommer ej att renoveras utan kommer att bytas ut till nya fönster av modell Domlux.

De handlas upp som en tilläggsbeställning i slutet av entreprenaden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Ny tvättstuga:

Föreningen har budgeterat för att handla upp en ny tvättstuga till hösten 2010.

Stammar/Vattenledningar:

Föreningen har för avsikt att kartlägga omfattningen av behoven för utbyte respektive renovering av avloppstammarna. Kartläggningen skall ge svar på vilka stammar, som bör bytas och vilka som kan renoveras samt bästa och lönsammaste metoderna för detta.

Detta arbete beräknas börja hösten 2010 och fortsätta under 2011.

Resultatet av kartläggningen skall sedan utgöra underlag för en upphandling av arbetet.

Tidpunkt för denna beror på resultatet av kartläggningen.

Tak/Plåtarbeten:

En översyn av tak och hängrännor kommer att göras under 2010 som underlag för åtgärder av vissa problem med vattenavledningen som finns idag.

Övrig information

Tack till alla medlemmar, som har ställt upp med någon form av ideellt arbete under 2009.

Ni har alla en del i föreningens ekonomiska utveckling.

Föreningens policy är fortsatt att försöka göra så mycket som möjligt själva. Det skapar ett bra engagemang och hjälper till att hålla nere våra avgifter.

Vi hoppas på fortsatt gott samarbete med alla boende under 2010.

Därmed borde vi inte behöva ta in någon ytterligare dyr förvaltning utifrån.

Föreningens ekonomi

Avgifter:

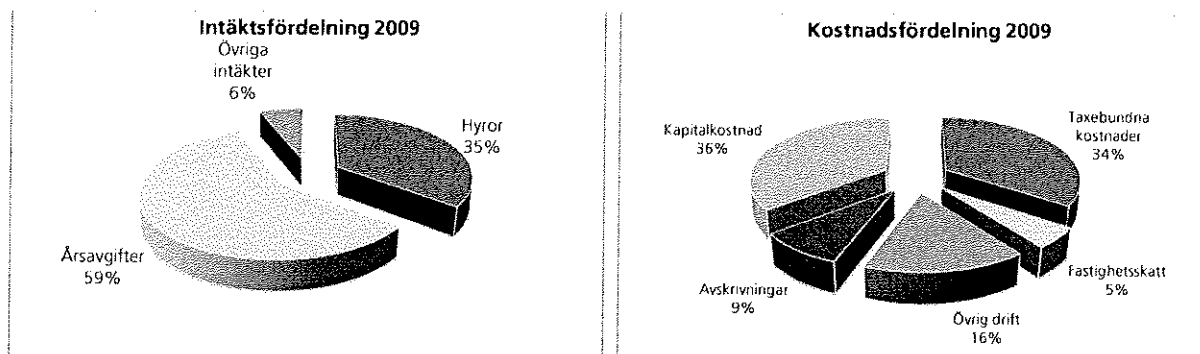
Vi ser f.n. inte något behov av att höja avgifterna utan ligger kvar på befintlig nivå under 2010. Den omfattande fönsterrenoveringen, som avslutas 2010, rymms inom nuvarande avgifter.

Räntor:

Vi ser fram emot att kunna göra ett bra resultat även för 2010 då vi valt att ligga med rörlig ränta på ca 90% av föreningens lån. År 2009 och 2010 års resultat kommer att vara en bra buffert för att möta förväntade högre räntor.



Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 107 kr
Årsavgifter	561 kr
Övriga intäkter	45 kr

Kostnader per kvadratmeter

Taxebundna kostnader	183 kr
Fastighetsskatt	28 kr
Övrig drift	86 kr
Avskrivningar	47 kr
Kapitalkostnader	190 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2875 kvm bostäder och 878 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	587	502	467	420
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 295	8 980	9 050	9 050
Elkostnad/kvm totalyta	34	28	15	22
Värmekostnad/kvm totalyta	119	111	117	119
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	29	28	30

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 efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	727 233
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-545 318
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 876
summa fritt eget kapital	103 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs 37 766

140 805

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 584 254	2 440 368
Övriga rörelseintäkter		168 358	140 890
		2 752 612	2 581 258
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-30 186	-10 671
Reparationer		-18 201	-62 183
Periodiskt underhåll		0	-37 766
Taxebundna kostnader		-687 290	-714 668
Övriga driftskostnader		-157 779	-74 975
Fastighetsskatt		-106 168	-103 720
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-134 622	-152 080
Personalkostnader		-1 708	0
Avskrivningar		-177 059	-177 059
		-1 313 013	-1 333 122
RÖRELSERESULTAT		1 439 599	1 248 136
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		440	4 544
Räntekostnader		-712 806	-1 179 207
		-712 366	-1 174 663
ÅRETS RESULTAT		727 233	73 473

HK

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	48 909 418	49 113 586
Pågående byggnation	Not 4	2 248 267	42 381
		51 157 685	49 155 967
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 157 685	49 155 967
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		307 071	268 961
Förutbetalda kostnader	Not 5	30 557	21 139
		337 628	290 100
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		168	168
SBC klientmedel i SHB		713 767	630 018
		713 936	630 186
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 051 564	920 287
SUMMA TILLGÅNGAR		52 209 249	50 076 254

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		24 117 210	24 117 210
Upplåtelseavgifter		650	650
Fond för yttre underhåll	Not 7	307 429	266 319
		24 425 289	24 384 179
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-586 428	-618 792
Årets resultat		727 233	73 473
		140 805	-545 318
SUMMA EGET KAPITAL		24 566 094	23 838 861
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	26 509 999	25 609 999
		26 509 999	25 609 999
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		615 335	88 460
Skatteskulder		209 888	226 920
Övriga kortfristiga skulder		48 660	39 928
Upplupna kostnader	Not 9	79 626	82 205
Förutbetalda avgifter och hyror		179 647	189 881
		1 133 156	627 394
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		52 209 249	50 076 254
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	28 000 000	25 810 000
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 tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Standardförbättringar	10,0%	10,0%
Larm	10,0%	10,0%

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 612 406	1 430 904
Hysesintäkter	971 848	1 009 464
	2 584 254	2 440 368
Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Gemensamma utrymmen	8 866	0
Gård	7 996	0
Serviceavtal	4 352	0
Förbrukningsmateriel	8 971	10 671
	30 186	10 671

Reparationer		
Hyseslägenheter	3 500	10 157
Lokaler	3 117	0
Gemensamma utrymmen	0	4 119
Tvättstuga	0	3 946
Lås	5 777	4 974
Installationer	0	3 562
VVS	1 208	21 810
Ventilation	3 074	5 766
Elinstallationer	0	2 983
Fönster	550	0
Mark/gård/utemiljö	976	3 260
Trädgård	0	1 606
	18 201	62 183
Periodiskt underhåll		
Utemiljö	0	19 979
Markanläggning	0	17 787
	0	37 766

M
HK

Taxebundna kostnader		
El	128 371	103 741
Värme	444 869	417 068
Vatten	42 401	110 351
Sophämtning/renhållning	71 253	80 719
Grovsopor	397	2 789
	687 290	714 668
Övriga driftskostnader		
Försäkring	36 917	29 397
Kabel-TV	119 933	45 578
Bredband	930	0
	157 779	74 975
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	106 168	103 720
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	483
Tele och datakommunikation	0	309
Revisionsarvode extern revisor	16 888	24 130
Föreningskostnader	8 785	85
Styrelsemöten	0	70
Styrelseomkostnader	3 109	1 261
Förvaltningsarvode	69 474	64 569
Arvode SBC övrigt	0	1 312
Administration	960	1 707
Korttidsinventarier	300	0
Konsultarvode	30 436	49 438
Föreningsavgifter	0	4 047
Medlemsavgift SBC ek för	4 670	4 670
	134 622	152 080
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	1 300	0
Sociala kostnader	408	0
	1 708	0
Avskrivningar		
Byggnad	145 876	145 876
Förbättringar	31 183	31 183
	177 059	177 059
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 313 013	1 333 122
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	49 815 018	48 560 739
Nyanskaffningar	-27 110	1 254 279
Utgående anskaffningsvärde	49 787 908	49 815 018

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-701 432	-524 373
Årets avskrivningar enligt plan	-177 059	-177 059
Utgående avskrivning enligt plan	-878 490	-701 432

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	12 924 624	12 924 624
--	------------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	19 111 000	19 111 000
Taxeringsvärde mark	7 181 000	7 181 000
	26 292 000	26 292 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	20 000 000	20 000 000
Lokaler	6 292 000	6 292 000
	26 292 000	26 292 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

	2009-12-31	2008-12-31
Pågående nybyggnation	1 986 234	42 381
Pågående om- och tillbyggnad	262 033	0
	2 248 267	42 381

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkringar	12 500	11 642
SBC	18 057	0
Kabel TV	0	9 497
	30 557	21 139

Not 6

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	24 117 210	0	0	24 117 210
Upplåtelseavgifter	650	0	0	650
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	307 429	0	41 110	266 319
Summa bundet eget kapital	24 425 289	0	41 110	24 384 179
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-586 428	0	32 364	-618 792
Årets resultat	727 233	727 233	-73 473	73 473
Summa ansamlad förlust	140 805	727 233	-41 109	-545 318
Summa eget kapital	24 566 094	727 233	1	23 838 861

	2009	2008
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	266 319	187 443
Reservering enligt stadgar	78 876	78 876
fanspråktagande enligt	-37 766	0
Vid årets slut	307 429	266 319

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Östgöta Enskilda Bank	3,80 %	2 499 999	2 499 999	2010-12-13
Östgöta Enskilda Bank	1,62 %	9 710 000	9 910 000	rörligt
Östgöta Enskilda Bank	1,62 %	12 800 000	13 200 000	rörligt
Östgöta Enskilda bank	1,62 %	1 500 000	0	
Summa skulder till kreditinstitut		26 509 999	25 609 999	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		26 509 999	25 609 999	

Not 9	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	10 000	6 000
Värme	50 000	55 166
Extern revisor	17 500	18 000
Ränta	2 126	3 039
	79 626	82 205

Södertälje den 7, 4 2010



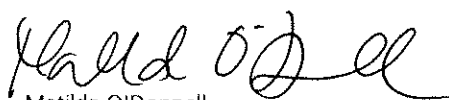
Johan Karlsson
Ordförande



Erik Hellqvist
Ledamot

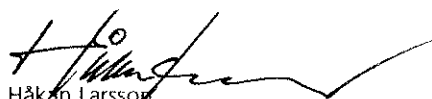


Björn Michelsen
Ledamot



Matilda O'Donnell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15, 4 2010



Håkan Larsson
Extern revisor



Hanna Karvinen
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Silen

Org nr 769611-0662

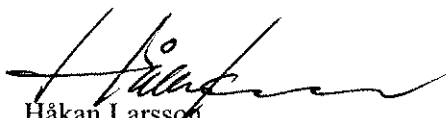
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Silen för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god 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 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje *Den 15 april 2010*



Håkan Larsson

Godkänd revisor FAR-SRS



Hanna Karvinen