

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen SILEN

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

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Silen 3	2004	Södertälje
Silen 5	2004	Södertälje

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Allians Försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1914-1929 och består av 2 flerbostadshus i 3 till 4 våningar.

Fastighetens värdeår är 1960

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 753 kvadratmeter, varav 2 852 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 878 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Antennplats på tak	0	3 år löpande
Ekonomisk förening diverse	115	3 år löpande
Ekonomisk förening diverse	50	3 år löpande
Pub/Restaurang	260	3 år löpande
Frisör	90	3 år löpande
Skrädderi	50	3 år löpande
Skyltskåp	0	1 år löpande
Secondhand lagerlokal	110	1 år löpande
Träningslokal	168	3 år löpande

I fastigheten finns även en gemensamhetslokal.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Totalrenovering av lokal 168 kvm	2007 - 2007	För att kunna skriva kontrakt med ny hyresgäst
Omputsning av fasad	2005 - 2006	Fasad färdigställdes och putsades våren 2006
Omläggning av tak	2005	Skrapades rena och målades om
Renovering av balkonger	2005 - 2006	9st nygjutna betongplattor samt nya räcken eller renoverade samt höjda till ny standard och krav
Nya balkonger	2006	Finns tidigare beviljat bygglov för balkonger in mot gården som nu gått ut
Grundisolering/Dränering	2006	Innergården grävdes upp och samtliga väggar grundisolerades med pordränskivor och gården dränerades. För att få bukt med fuktskador i källarplan.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Föreningen själv och samarbete med BKR Byggråd och kontroll samt Revaco

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 6 överlåtits.

Under året så har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christina Gunnarsson	Ledamot	
Hans Hellman	Ledamot	Avgått innan stämma
Erik Hellqvist	Ledamot	
Peter Josefsson	Ledamot	
Johan Karlsson	Ledamot	
Samuel Wickström	Ledamot	
Lars-Henrik Axman	Suppleant	
Åsa Saarnio	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Christina Gunnarsson, Erik Hellqvist, Peter Veikko Stefan Josefsson, Johan Karlsson, Lars Samuel Wickström, Lars-Henrik Axman och Åsa Helen Saarnio.

Styrelsen har under året avhållit ~~12~~ protokollförda sammanträden.

11

Revisorer

Håkan Larsson KPMG	Ordinarie Extern
Hanna Karvinen	Ordinarie Intern

Valberedning

Valberedning har varit Fredrik Söderberg sammankallande .

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-~~31~~

30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Tom verksamhetslokal

Totalrenovering av verksamhetslokal 168 kvm på Västra kanalgatan 21. Efter mindre framgångsrika förhandlingar med olika intressenter till den tomma verksamhetslokalen, så tar vi beslut om att anlita en nyetablerad lokalmäklare i Södertälje. Samarbetet med mäklaren leder fram till att vi hittar en ny hyresgäst. Vi väljer att totalrenovera lokalen och iordningställa för att tillmötesgå hyresgästens önskemål och även ta till hänsyn för framtida bruk om nya hyresgästen avecklar. Renoveringen omfattar nerrivning av panel och innerväggar, rivning av innertakt och nerrivning av gammal ventilation. Nya brandklassade gipsväggar byggs upp mot angränsande lokaler, fönster mot gården tas fram som har döljts bakom gammal uppbyggd innervägg. Ett kökspentry installeras, nya entrédörrar och ny dörr mot källaren monteras in, gamla stammar och vattenledningar byts ut till nya, ny brandklassad ventilation dras, ny belysning och fler eluttag installeras, handikapptolett installeras och en total ommålning av lokalen utförs. Lokalen står sedermera färdig för bruk till den 1 november och ett 3-års kontrakt kan skrivas med nya hyresgästen Curves.

Vattenskada

Läckage uppmärksammas från avloppsstam mellan lägenhet och verksamhetslokal. Vatten rinner ner genom taket i toaletten på verksamhetslokalen. Efter rivning av undertak kan det lokaliseras att det kommer från avledande avloppsstam från badrummet ovanför. Reparation påbörjas i december med rivning av badrum i lägenhet ovanför. 2 st avfuktare hyrs in. Beslut tas att bygga en ny stam genom toalett och badrum för påkoppling på befintlig stam i källaren och vid taket i badrummet ovanför (en s.k. bypass). Ekonomiskt fördelaktigt är att göra klart toalett och badrum för att inte behöva göra om de delarna vid ett framtida stambyte. Metod vid ett byte av stam hela vägen upp är att dra vidare den nya stammen ända upp och lämna kvar ursprungsstammen i väggen.

Fönsterrenovering

Fönsterprojektet har levt under en lång period med ett hopp om att vi skulle kunna räkna hem kostnaden på minskad värmeförbrukning och med hjälp av 3st olika bidrag. Bullerbidrag, energibidrag och kulturbevarandebidrag. Under projektets gång så har det kommit fram en hel del fakta som ändrat finansieringsbilden sen projektet startade. Så den glädjekalkyl som presenterades på stämman 2007 har vi nu kunnat konstatera att den ej håller. Majoritetsbeslut i styrelsen tas att skjuta upp renovering av föreningens fönster tills vidare på grund av föreningens ekonomiska läge.

Ny underhållsbesiktning och ekonomisk plan

En ny omfattande underhållsbesiktning utfördes under 2007, den färdigställda dokumentationen drar ut på tiden och förväntas komma till föreningens ägo tidigast första kvartalet 2008. Den kommer då att ligga till grund för att upprätta en ny ekonomisk plan och på så sätt kunna planera underhåll och sätta rätt årsavgifter efter förväntat underhållsbehov. Styrelsen kommer att prioritera arbetet av en ny underhållsplan och ekonomisk plan under 2008. Inga större ombyggnationer har för avsikt att utföras innan den nya ekonomiska planen är klar och innehåller dessa.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Inga större underhållsarbeten är inplanerade till 2008. Tillsatt gårdsgrupp har dock för avsikt att gå vidare med projektet att anlägga en ny innergård. Föreningens avsikt är att försöka göra den största delen av arbetet själv och på så sätt hålla ner kostnaderna.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2007 med 10%.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 4 309 287 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	485	462	437	52
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 392	9 950	8 944	7 594
Elkostnad/kvm totalyta	15	22	15	15
Värmekostnad/kvm totalyta	117	119	125	11
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	30	19	1

Totalytan är 3 753 kvm, varav 2 852 kvm utgör bostadsrätt och 878 kvm lokal.

Positiv ekonomisk utveckling:

Föreningens intäktssida har ökat genom i första hand uthyrningen av den tidigare tomma verksamhetslokalen på 168 kvm. Föreningens utgiftssida har även minskat genom olika åtgärder som uppsagt tekniskt förvaltningsavtal, uppsagt trappstädningsavtal, byte av försäkringsbolag etc. Dessa förändringar har gjort att rörelseresultat har ändrats rejält senaste året.

Negativ ekonomisk utveckling:

Föreningens lån på 25,8 milj. gör föreningen väldigt räntekänslig. Den förväntade räntekostnaden i budgeten för 2008 grundar sig på att föreningens rörlig del har en räntesats på 4,55 %. Som jämförelse kan vi jämföra med 2005 års räntekostnad på 707 000 tkr mot förväntad räntekostnad för år 2008 på 1 124 000 kr.

I nuvarande budget ryms ännu inga amorteringar.

Avgiftshöjningar är inte planlagda men kan bli nödvändiga även under 2008 beroende på hur ränteutvecklingen ser ut.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-51 743
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 409 297
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>-78 876</u>
totalt	- 539 916

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres	-539 916
---	----------

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 192 931	2 114 038
Övriga rörelseintäkter		95 388	54 207
		2 288 319	2 168 245
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-24 368	-64 757
Reparationer		-14 561	-164 037
Periodiskt underhåll		-19 115	-11 771
Taxebundna kostnader		-676 374	-727 859
Övriga driftskostnader		-101 084	-149 845
Fastighetsskatt		-123 200	-136 460
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-188 640	-245 414
Avskrivningar		-177 059	-177 059
		-1 324 400	-1 677 201
RÖRELSERESULTAT		963 919	491 044
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		11 977	4 533
Räntekostnader		-1 020 878	-839 362
		-1 008 901	-834 829
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 983	-343 785
SKATT			
Skatt ändrad taxering		-6 760	0
		-6 760	0
ÅRETS RESULTAT		-51 743	-343 785

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	48 036 366	48 136 417
Pågående byggnation	Not 4	851 281	0
		<u>48 887 647</u>	<u>48 136 417</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 887 647	48 136 417
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		141 053	136 430
Förutbetalda kostnader	Not 5	6 339	49 039
		<u>147 392</u>	<u>185 469</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		167	166
SBC klientmedel i SHB		1 153 156	526 482
		<u>1 153 323</u>	<u>526 648</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 300 715	712 117
SUMMA TILLGÅNGAR		50 188 362	48 848 534



BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		24 117 210	22 765 860
Upplåtelseavgifter		650	0
Fond för yttre underhåll	Not 7	187 443	108 567
		24 305 303	22 874 427
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-488 173	-65 512
Årets resultat		-51 743	-343 785
		-539 916	-409 297
SUMMA EGET KAPITAL		23 765 387	22 465 130
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	25 809 999	25 810 000
		25 809 999	25 810 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		87 304	79 301
Skatteskulder		266 420	270 295
Övriga kortfristiga skulder		38 009	29 833
Upplupna kostnader	Not 9	69 641	64 596
Förutbetalda avgifter och hyror		151 601	129 379
		612 975	573 404
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		50 188 362	48 848 534
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		25 810 000	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.

	2007	2006
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.

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 332 275	1 197 960
Hysesintäkter	860 656	916 078
	2 192 931	2 114 038

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	0	987
Snöröjning	20 004	25 041
Städning entreprenad	0	26 780
Städning enligt beställning	1 573	7 188
Förbrukningsmateriel	2 791	4 761
	24 368	64 757

Reparationer

Byggnad	0	5 000
Lägenheter	2 281	7 500
Lokaler	0	453
Gemensamma utrymmen	6 177	0
Källare	1 419	0
Portar	0	416
Lås	572	14 429
VVS	0	46 433
Värmeanläggning	0	4 226
Tak	4 112	0
Vattenskada	0	85 580
	14 561	164 037

Not 2 forts.	2007	2006
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	11 771
VVS	2 673	0
Ventilation	14 752	0
Fönster	1 691	0
	19 115	11 771
Taxebundna kostnader		
El	55 295	85 689
Värme	437 945	464 217
Vatten	106 437	118 583
Sophämtning	72 531	54 874
Grovsopor	4 165	4 496
	676 374	727 859
Övriga driftskostnader		
Försäkring	38 030	86 404
Självrisk	4 000	0
Kabel-TV	54 600	63 441
Bredband	4 454	0
	101 084	149 845
Fastighetskatt	123 200	136 460
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	435	2 700
Kontorsmateriel	0	1 157
Postbefordran	0	1 696
Inkasso/betalningsföreläggande	0	200
Revisionsarvode extern revisor	15 266	11 493
Styrelseomkostnader	93	0
Stämma	0	213
Föreningens dag	0	80
Förvaltningsarvode	65 005	66 151
Arvode SBC övrigt	3 037	4 234
Fastighetsförvaltning	0	101 769
Juridik	3 500	13 724
Administration	26 899	2 925
Övriga förvaltningskostnader	0	100
Konsultarvode	65 666	30 250
Föreningsavgifter	4 069	3 537
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	516
Medlemsavgift SBC ek för	4 670	4 670
	188 640	245 414
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	145 876	145 876
Förbättringar	31 183	31 183
	177 059	177 059
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 324 400	1 677 201

Not 3	2007-12-31	2006-12-31		
BYGGNADER OCH MARK				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	48 483 732	42 411 581		
Nyanskaffningar	77 007	6 072 151		
Utgående anskaffningsvärde	48 560 739	48 483 732		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader				
Vid årets början	-347 315	-170 256		
Årets avskrivningar enligt plan	-177 059	-177 059		
Utgående avskrivning enligt plan	-524 373	-347 315		
Planenligt restvärde vid årets slut	48 036 366	48 136 417		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	12 924 624	12 924 624		
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad	19 111 000	14 684 000		
Taxeringsvärde mark	7 181 000	6 497 000		
	26 292 000	21 181 000		
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande				
Bostäder	20 000 000	15 070 000		
Lokaler	6 292 000	6 111 000		
	26 292 000	21 181 000		
Not 4				
PÅGÅENDE BYGGNATION				
Pågående om- och tillbyggnad	523 281	0		
Pågående om- och tillbyggnad	326 125	0		
Pågående nyanläggning	1 875	0		
	851 281	0		
Not 5	2007-12-31	2006-12-31		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Försäkringar	6 339	44 369		
Avgift SBC Ekonomisk förening	0	4 670		
	6 339	49 039		
Not 6				
EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	24 117 210	1 351 350	0	22 765 860
Upplåtelseavgifter	650	650	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not	187 443	78 876	0	108 567
Summa bundet eget kapital	24 305 303	1 430 876	0	22 874 427
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-488 173	-78 876	-343 785	-65 512
Årets resultat	-51 743	-51 743	343 785	-343 785
Summa fritt eget kapital	-539 916	-130 619	0	-409 297
Summa eget kapital	23 765 387	1 300 257	0	22 465 130

Not 7	2007	2006
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	108 567	56 795
Reservering enligt stadgar	78 876	63 543
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-11 771
Vid årets slut	187 443	108 567

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	ändringsdag
Östgöta Enskilda Bank	3,59 %	0	5 000 000	2007-12-10
Östgöta Enskilda Bank	4,13 %	7 500 000	7 500 000	2009-12-10
Östgöta Enskilda Bank	3,80 %	2 499 999	2 500 000	2010-12-13
Östgöta Enskilda Bank	4,05 %	0	8 200 000	Rörligt
Östgöta Enskilda Bank	4,05 %	2 610 000	2 610 000	Rörligt
Östgöta Enskilda Bank	4,55 %	13 200 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		25 809 999	25 810 000	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0
	25 809 999	25 810 000

Not 9	2007-12-31	2006-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Upplupna kostnader värme	43 922	53 855
Upplupna kostn extern revisor	11 500	10 000
Upplupna räntekostnader	5 005	741
Upplupna kostn C Sam kabel TV	9 214	0
	69 641	64 596

Södertälje den 215 2008


Christina Gunnarsson
Ledamot


Hans Hellman
Ledamot


Erik Hellqvist
Ledamot


Peter Josefsson
Ledamot


Johan Karlsson
Ledamot


Samuel Wickström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 215 2008


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 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 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 2 maj 2008


Håkan Larsson
Godkänd revisor


Hanna Karvinen