

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Silen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

### 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

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1907 - 1929 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 och 2 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet	Yta	Löptid
Antennplats på tak	0,00	3 år löpande
Ekonomisk förening diverse	115,00	3 år löpande
Ekonomisk förening diverse	50,00	3 år löpande
Pub/Restaurang	260,00	3 år löpande
Frisör	90,00	3 år löpande
Skrädderi	50,00	3 år löpande
Skyltskåp	0,00	1 år löpande
Secondhand lagerlokal	110,00	1 år löpande, uppsagd 2009-04-30
Träningslokal	168,00	3 år löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

H

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

**Gemensamhetslokal**                      **ev. kommentar**  
Gemensamhetslokal

#### **Byggnadernas tekniska status**

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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 med nya eller renoverade räcken, samt höjda till ny standard och krav
Nya balkonger	2006	Finns ett tidigare beviljat bygglov för balkonger in mot gården som nu gått ut
Grundisolering/Dränering	2006	Innergården dränerades och samtliga väggar grundisolerades. 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

#### **Övriga avtal**

Föreningen har Bredband 12 mb-uppkoppling via C-sam.

#### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

#### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Karlsson	Ordförande
Peter Josefsson	Kassör
Christina Gunnarsson	Ledamot
Björn Michelsen	Ledamot
Erik Hellqvist	Ledamot
Matilda O'Donnell	Ledamot
Lars Axman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Håkan Larsson	KPMG	Ordinarie Extern
Hanna Karvinen		Ordinarie Intern

#### Valberedning

Thomas Palmqvist	sammankallande
------------------	----------------

#### Stämmor

Ordinarie	2008-05-28
Extra	2008-08-28

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

#### Underhåll och reparationer

Reparation av större vattenskada som upptäcktes i november 2007 fortsätter under 2008. Efter uttorkning med hjälp av större fläktar så dras nya stammar och vattenledningar för att göra klart toaletten i lokal Ponton Media och lägenhet nr 001. Föreningen står för samtliga kostnader i uthyrningslokalen och fastighetens gemensamma stammar och vattenledningar. I lägenhet 001 står föreningen för kostnaderna för rivning och uppbyggnad fram t.o.m. angränsande ytskikt/fuktspär. Lägenhetsinnehavare står sedan för kostnad att bygga upp ett nytt badrum där lägenhetsinnehavaren själv väljer att köpa in materialet. Övrigt så har det inte varit några större reparationer eller underhållsarbeten under 2008.

#### Underhållsavtal

Vi har valt att teckna ett samarbetsavtal med Södertälje Elektriska vad gäller föreningens el. Vi ser stora fördelar att samarbeta med en och samma firma vad gäller el arbeten i föreningen. Vad gäller VVS-arbeten har vi inte tecknat något avtal men har valt att hela tiden anlita BEDE rör i Södertälje och har för avsikt att skriva ett liknande samarbetsavtal med dem. För övriga jourärenden så löper föreningens avtal på med Husassistans tills vidare.

#### Tvättstuga

Tvättmaskinen repareras efter att BH byglar skافت sönder delar av tvättmaskinen. Vilket orsakade byte av 1st ventil och 2st element.

#### Innergård

Ny terrass har byggts av engagerade medlemmar. Föreningsstämma tog beslut om att lägga på en extra avgift på 3x500:- per medlemshushåll. Pengarna öronmärks till innergårdsinvesteringar där terrassen var steg 1 i dessa investeringar. Strategin är att vi medlemmar gör arbetet själva för att hålla nere kostnaderna så används pengarna till inköp av material.

#### Sophantering

Soprummet stängs av och görs om till cykelrum och redskapsbod. Istället hyrs ett sopskåp in för två stycken 600 liters kärl. I samband med det jämnas marken ut med stenmjöl för att få ett jämnare underlag. Vilket har varit ett krav då Telge Återvinning tidigare underkänt underlaget och hotat att ej hämta föreningens avfall om underlaget inte åtgärdas. Det är av stor vikt att endast hushållsavfall slängs i sopnedkastet. Papper, glas och övrigt sorterbart avfall skall transporteras till närmaste miljöstation. Vi tittar på möjligheter att kunna tillhandahålla pappersåtervinning för samtliga som ett led att få ner antal liter avfall som kostar stora pengar idag. Tills vi eventuellt kan erbjuda den servicen är det av stor vikt att vi sorterar och transporterar papper till närmsta miljöstation.

#### Föreningslokal

Det finns planer på att förädla föreningslokalen så att den kan användas till mer än bara möteslokal. Men föreningens ekonomi har inte tillåtet några större investeringar. Rum direkt ner till höger i föreningslokalen är tänkt att bli hobbyrum/snickarverkstad. Ett första steg innan det rummet kan öppnas för ändamålet var att vi fått saker skänkt gratis till föreningen. Så som arbetsbänk, verktygstavla, verktygsskåp och skruvstäd etc. Rummet längst ner till höger i föreningslokalen kommer bli nytt styrelserum och arkiv för föreningsdokumentation. Dit har vi fått whiteboardtavla och arkivskåp etc. skänkt till föreningen.

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

Fönsterrenovering planeras att utföras under 2009. Samtliga lägenhetsfönster kommer inkluderas i renoveringen vad avser yttre underhåll. Vad beträffar den inre renoveringen av fönsterbågar och ombyggnation till dubbelglas i innerfönster, kommer kostnaderna att styras mot respektive medlem. Det medför en stor kostnadsbesparing för samtliga medlemmar då vi på det sättet kan hålla nere vårt gemensamma föreningslån på en rimligare nivå. Dessutom möjliggör det för samtliga att halvera kostnaden för arbetskostnad genom ROT-avdrag. Annan fördel med att belåna på enskild bostadsrätt istället för föreningen är 30% låneavdrag som privatperson. Extra föreningsstämma styr omfattningen på renoveringen. Om kostnaderna styrs enligt plan så är bedömningen att avgifterna kan kvarstå på samma nivå. Standardhöjningen genom ombyggnad till 2+1 fönster kommer även att medföra värmekostnadsbesparingar.

Kort metodbeskrivning lyder enligt följande:

Samtliga lägenhetsfönster kommer att byggas om till 2+1 energiglasfönster enligt metod Thermo 3. Detta betyder att innerglaset plockas bort och ersätts med ett nytt dubbelglas med listverk som gjuts in i befintlig fönsterbåge. De berörda lägenheter som redan har nyinstallerade energiglasfönster kommer att undantas i upphandlingen.

Målning kommer att genomföras enligt A13-metoden, vilket betyder att fönstren och bågarna görs helt trärena och grundbehandlas med träolja för att sedan strykas två gånger. Total omkittning sker och allt skadat trä kommer att bytas ut.

Takfönster mot innergård i toppvåningarna kommer att bytas till nya energiglasfönster av aluminium då dessa är extra utsatta för väderslitage. Det samma gäller för fönsterdörrar mot balkonger.

Stambyte är inte fastlagt någon tidpunkt för än. Men kommer att börja projekteras för så fort fönsterrenoveringen är avslutad. Det kommer dock som tidigast att bli aktuellt år 2010.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi

Avgifterna höjdes med 5 % vid halvårsskiftet 2008 för att i huvudsak möta högre räntor. Ytterligare en avgiftshöjning på 10 % väljer föreningen att föra in till 1 jan 2009. Denna höjning är till för att skapa höjd för kommande renoveringsbehov och sätta oss i en bättre position inför framtiden. Arbetet med den nya underhållsplanen påvisar högre kostnader för fastighetsunderhåll. I avgiftsnivå innan höjningen på 10 % så rymdes inga avsättningar för kommande renoveringar. Så vi väljer alltså redan nu att höja upp avgiften till en nivå där det skall finnas utrymme för renoveringar. Underhållsplanen är inte en officiell handling ännu då vi vill ha mer exakta prisuppgifter gällande stammar/vattenledningar och fönster. I övrigt är den uppbyggd med förväntat underhållsintervall av samtliga delar i huset och beräknat av anlitade experter som följt branschindex vid beräkningar av kostnader. Vi hoppas dokumentet kan förmedlas ut som en officiell handling under 2009 och ligga med som en viktig parameter tillsammans med årsredovisningen vid värderingar av föreningen och dess bostadsrätter. För första gången sen föreningen bildades år 2004 så har vi i år amorterat av 200 000:- på vårt gemensamma föreningslån. Den amorteringsnivån har vi för avsikt att fortsätta med tills vidare.

### **Övrig information**

Kabel-TV och Bredband

Föreningen har efter beslut på extra föreningsstämma skrivit ett nytt avtal med C-sam för både kabel-TV och bredband. Vi kommer precis som tidigare att avisera abonnemangavgiften för den tjänsten som ett tillägg på månadsavgiften. I avgiften på 276:- ingår C-sams basutbud och plusutbud vad gäller kabel-TV och 12 mb uppkoppling för bredband. Vill man köpa någon ytterligare tjänst från C-sam så hänvisar vi till deras ordinarie prislista där även IP-telefoni finns som tillval.

### **Föreningens ekonomi**

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under året med 5%.

Enligt styrelsen beslut höjs årsavgifterna kommande år med 10% från 2009-01-01.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

4

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.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 000 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	520	485	462	437
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 980	9 392	9 950	8 944
Elkostnad/kvm totalyta	28	15	22	15
Värmekostnad/kvm totalyta	111	117	119	125
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	28	30	19

#### **Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	73 473
ansamlad förlust	-539 916
reservering till fond för yttre underhåll	-78 876
	<hr/>
	-545 318

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

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

37 766
<hr/>
-507 552

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 440 368	2 192 931
Övriga rörelseintäkter		140 890	95 388
		<b>2 581 258</b>	<b>2 288 319</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-10 671	-24 368
Reparationer		-62 183	-14 561
Periodiskt underhåll		-37 766	-19 115
Taxebundna kostnader		-714 668	-676 374
Övriga driftskostnader		-74 975	-101 084
Fastighetsskatt		-103 720	-123 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-152 080	-188 640
Avskrivningar		-177 059	-177 059
		<b>-1 333 122</b>	<b>-1 324 400</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 248 136</b>	<b>963 919</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		4 544	11 977
Räntekostnader		-1 179 207	-1 020 878
		<b>-1 174 663</b>	<b>-1 008 901</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>73 473</b>	<b>-44 983</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		0	-6 760
		<b>0</b>	<b>-6 760</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>73 473</b>	<b>-51 743</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	49 113 586	48 036 366
Pågående byggnation	42 381	851 281
	<u>49 155 967</u>	<u>48 887 647</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>49 155 967</b>	<b>48 887 647</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar	268 961	141 053
Förutbetalda kostnader	21 139	6 339
	<u>290 100</u>	<u>147 392</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	168	167
SBC klientmedel i SHB	630 018	1 153 156
	<u>630 186</u>	<u>1 153 323</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>920 287</b>	<b>1 300 715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>50 076 254</b>	<b>50 188 362</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		24 117 210	24 117 210
Upplåtelseavgifter		650	650
Fond för yttre underhåll	Not 7	266 319	187 443
		<b>24 384 179</b>	<b>24 305 303</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-618 792	-488 173
Årets resultat		73 473	-51 743
		<b>-545 318</b>	<b>-539 916</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 838 861</b>	<b>23 765 387</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	25 609 999	25 809 999
		<b>25 609 999</b>	<b>25 809 999</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		88 460	87 304
Skatteskulder		226 920	266 420
Övriga kortfristiga skulder		39 928	38 009
Upplupna kostnader	Not 9	82 205	69 641
Förutbetalda avgifter och hyror		189 881	151 601
		<b>627 394</b>	<b>612 975</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>50 076 254</b>	<b>50 188 362</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	25 810 000	25 810 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



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.

	2008	2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
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.

	2008	2007
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 430 904	1 332 275
Hysesintäkter	1 009 464	860 656
	<b>2 440 368</b>	<b>2 192 931</b>

	2008	2007
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	0	20 004
Städning enligt beställning	0	1 573
Förbrukningsmateriel	10 671	2 791
	<b>10 671</b>	<b>24 368</b>

<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	10 157	0
Brf Lägenheter	0	2 281
Gemensamma utrymmen	4 119	6 177
Tvättstuga	3 946	0
Källare	0	1 419
Lås	4 974	572
Installationer	3 562	0
VVS	21 810	0
Ventilation	5 766	0
Elinstallationer	2 983	0
Tak	0	4 112
Mark/gård/utemiljö	3 260	0
Trädgård	1 606	0
	<b>62 183</b>	<b>14 561</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
VVS	0	2 673
Ventilation	0	14 752
Fönster	0	1 691
Utemiljö	19 979	0
Markanläggning	17 787	0
	<b>37 766</b>	<b>19 115</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	103 741	55 295
Värme	417 068	437 945
Vatten	110 351	106 437
Sophämtning/renhållning	80 719	72 531
Grovsopor	2 789	4 165
	<b>714 668</b>	<b>676 374</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	29 397	38 030
Självrisk	0	4 000
Kabel-TV	45 578	54 600
Bredband	0	4 454
	<b>74 975</b>	<b>101 084</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>103 720</b>	<b>123 200</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	483	435
Tele och datakommunikation	309	0
Revisionsarvode extern revisor	24 130	15 266
Föreningskostnader	85	0
Styrelsemöten	70	0
Styrelseomkostnader	1 261	93
Förvaltningsarvode	64 569	65 005
Arvode SBC övrigt	1 312	3 037
Juridik	0	3 500
Administration	1 707	26 899
Konsultarvode	49 438	65 666
Föreningsavgifter	4 047	4 069
Medlemsavgift SBC ek för	4 670	4 670
	<b>152 080</b>	<b>188 640</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	145 876	145 876
Förbättringar	31 183	31 183
	<b>177 059</b>	<b>177 059</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 333 122</b>	<b>1 324 400</b>

*H*

**Not 3**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	48 560 739	48 483 732
Nyanskaffningar	1 254 279	77 007
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>49 815 018</b>	<b>48 560 739</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-524 373	-347 315
Årets avskrivningar enligt plan	-177 059	-177 059
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-701 432</b>	<b>-524 373</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	49 113 586	48 036 366
	12 924 624	12 924 624

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	19 111 000	19 111 000
Taxeringsvärde mark	7 181 000	7 181 000
	<b>26 292 000</b>	<b>26 292 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	20 000 000	20 000 000
Lokaler	6 292 000	6 292 000
	<b>26 292 000</b>	<b>26 292 000</b>

**Not 4**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad	0	523 281
Pågående om- och tillbyggnad	0	326 125
Pågående nyanläggning	42 381	1 875
	<b>42 381</b>	<b>851 281</b>

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Försäkringar	11 642	6 339
Kabel TV	9 497	0
	<b>21 139</b>	<b>6 339</b>

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	24 117 210	0	0	24 117 210
Upplåtelseavgifter	650	0	0	650
Fond för yttre underhåll enligt not	266 319	78 876	0	187 443
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>24 384 179</b>	<b>78 876</b>	<b>0</b>	<b>24 305 303</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-618 792	-78 876	-51 743	-488 173
Årets resultat	73 473	73 473	51 743	-51 743
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-545 318</b>	<b>-5 403</b>	<b>0</b>	<b>-539 916</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 838 861</b>	<b>73 473</b>	<b>0</b>	<b>23 765 387</b>

*ju*

	2008	2007
<b>Not 7</b>		
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>187 443</b>	<b>108 567</b>
Reservering enligt stadgar	78 876	78 876
<b>Vid årets slut</b>	<b>266 319</b>	<b>187 443</b>

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
<b>Not 8</b>				
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
Östgöta Enskilda Bank	4,130 %	7 500 000	7 500 000	2009-12-10
Östgöta Enskilda Bank	3,800 %	2 499 999	2 499 999	2010-12-13
Östgöta Enskilda Bank	2,760 %	2 410 000	2 610 000	rörligt
Östgöta Enskilda Bank	2,760 %	13 200 000	13 200 000	rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 609 999</b>	<b>25 809 999</b>	

<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>	0	0
	<b>25 609 999</b>	<b>25 809 999</b>

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 9</b>		
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Uppl kostnad El	6 000	0
Uppl kostnad Värme	55 166	43 922
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	11 500
Upplupna räntekostnader	3 039	5 005
C Sam kabel TV	0	9 214
	<b>82 205</b>	<b>69 641</b>

Södertälje den 19.5 2009



Johan Karlsson  
Ordförande



Peter Josefsson  
Kassör



Christina Gunnarsson  
Ledamot



Erik Hellqvist  
Ledamot

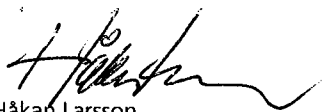


Björn Michelsen  
Ledamot

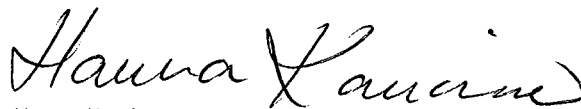


Matilda O'Donnell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19.5 2009



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 2008. 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 19 maj 2009



Håkan Larsson

Godkänd revisor FAR\_SRS



Hanna Karvinen





### Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

### Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges  
BostadsrättsCentrum



#### FULLMAKT

för

\_\_\_\_\_

att vid föreningsstämman den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ föra min talan och utöva min rösträtt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_

namnteckning

Förening \_\_\_\_\_ lägenhet nr \_\_\_\_\_