

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen ÅLKISTAN I SOLNA

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 2000-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2001-07-19 hos Bolagsverket.

#### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Laveringen 1	2001	Solna
Laveringen 2	2001	Solna

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus i 9 våningar.  
Fastigheternas värdeår är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12273 kvadratmeter, varav 12243 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 30 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 155 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lägenheter och <sup>2</sup>~~3~~ lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
22	45	69	41



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Mek	18	t.v.
Konst	10	t.v.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetslokal	ev. kommentar
Gemensamhetslokal Källsorteringshus Styrelserum	Denna hyrs ut till medlemmar

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2008. Underhållsplanen uppdaterades 2007.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Högtrycksspolning av stammar	2007	
Rörstambyte	1994 - 1995	Byte av horisontella stammar
Omputsning av fasad		Av Solnabost på 1990-talet
Nya balkonger		Av Solnabost 1995

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

Teknisk förvaltning - Håjo Maskin

### Övriga avtal

Städ	Skurgubben HB
Snöröjning	Br Gustafsson Traktorlast AB
El	Storuman Energi El AB
Sopphämtning	Ragnsells /Sita
Grovsopor	Sita
Hissar	Kone
Tvättstuga	Söderkyl AB
Norrenergi	Fjärrvärme

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget.

ls  
MD  
AB7  
11

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 155 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 21 överlåtits.

Under året så har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Studier och arbete på annan ort är godkända skäl.
- Under en begränsad tid (1 år ) vid förändrad familjesituation.
- i vissa fall kan en förlängning accepteras

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Krister Hansén	Ordförande
Lillemor Ståhlhammar	Sekreterare
Lars-Erik Lindstrand	Kassör
Anna Bergman-Kallstenius	Ledamot
Roxana Ghiassi	Ledamot
Per Olov Hellström	Ledamot
Birgitta Strömblad	Ledamot
Mattias Vinnberg	Ledamot
Lars Nordén	Suppleant
Håkan Åström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lillemor Ståhlhammar, Anna Bergman-Kallstenius, Per Olov Hellström, Mattias Vinnberg, Lars Nordén och Håkan Åström.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Håkan Larsson	KPMG	Ordinarie Extern
Margareta Lennartsson	KPMG	Suppleant Extern

### Valberedning

Valberedning har varit Bert Anderbring sammankallande samt Suzanne Gustafzon och Rune Löfstrand och Yvonne Berg.

### Stämmor

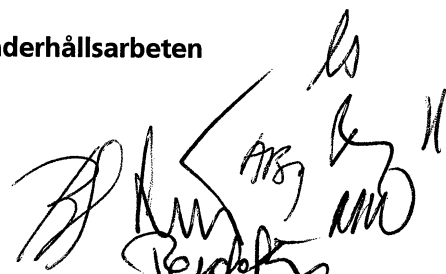
Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-28.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vertikala och horisontella spillvattenstammar har högtrycksspolats i samtliga hus.  
Drivlinor och lager utbytta i hissen, Ripstigen 2.  
Prognosstyrd värmereglering har installerats.

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

Byte av fönster, Ripstigen 8  
Förstärkning av balkongpelare/pelartoppar.



### Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 83 893 537 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

NYCKELTAL	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	419	444	440	414
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 889	2 097	2 548	2 642
Elkostnad/kvm totalyta	21	20	21	20
Värmekostnad/kvm totalyta	115	111	107	103
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	18	18	19

### Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 560 017,83
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 4 328 391,11
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 405 132,00
av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt stadgarna	<u>653 500,00</u>
Totalt	- 4 640 040,94

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så  
att i ny räkning överföres - 4 640 040,94

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

*Handwritten signatures and initials:*  
Abyd  
10/11  
MW  
B...

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 153 533	6 465 234
Övriga rörelseintäkter		258 184	278 568
		<b>6 411 717</b>	<b>6 743 802</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-897 331	-804 509
Reparationer		-484 567	-421 825
Periodiskt underhåll		-712 500	-42 963
Taxebundna kostnader		-2 071 189	-2 036 268
Övriga driftskostnader		-342 617	-321 187
Fastighetsskatt		-422 840	-534 492
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-363 393	-342 717
Personalkostnader		-200 825	-205 493
Avskrivningar		-616 312	-510 498
		<b>-6 111 574</b>	<b>-5 219 952</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>300 143</b>	<b>1 523 850</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		25 230	18 182
Räntekostnader		-883 758	-883 522
Räntebidrag		4 527	2 904
		<b>-854 001</b>	<b>-862 436</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-553 858</b>	<b>661 414</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-6 160	-648 645
		<b>-6 160</b>	<b>-648 645</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-560 018</b>	<b>12 769</b>

Handwritten signatures and initials, including "AS", "K", "S", "AB", and "H".

<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	120 166 111	120 624 366
Maskiner och inventarier Not 4	150 228	308 285
	<b>120 316 339</b>	<b>120 932 651</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	5 000	5 000
	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>120 321 339</b>	<b>120 937 651</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	8 417	4 093
Övriga fordringar	70 237	242 028
Förutbetalda kostnader Not 5	190 064	164 903
Upplupna intäkter	6 374	0
Upplupna räntebidrag	673	0
	<b>275 765</b>	<b>411 024</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	0	10 000
SBC klientmedel i SHB	3 050 841	1 268 361
	<b>3 050 841</b>	<b>1 278 361</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 326 605</b>	<b>1 689 385</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>123 647 944</b>	<b>122 627 036</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

<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 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		95 576 931	94 523 986
Upplåtelseavgifter		9 598 428	7 062 373
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 367 568	1 615 936
		<u>106 542 927</u>	<u>103 202 295</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-4 080 023	-4 341 160
Årets resultat		-560 018	12 769
		<u>-4 640 041</u>	<u>-4 328 391</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>101 902 886</b>	<b>98 873 904</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	20 454 201	22 454 201
		<u>20 454 201</u>	<u>22 454 201</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		286 812	75 734
Skatteskulder		97 605	451 571
Övriga kortfristiga skulder		0	49 422
Upplupna kostnader	Not 9	472 082	244 070
Förutbetalda avgifter och hyror		434 358	478 134
		<u>1 290 857</u>	<u>1 298 931</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>123 647 944</b>	<b>122 627 036</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	48 000 000	48 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

## 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	0,5%	0,5%
Yttre anläggningar	5%	5%
Tak	5%	%
Markanläggning	5%	5%
Inventarier	20-33%	20%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2007	2006
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	4 535 837	4 751 936
Hysesintäkter	1 617 696	1 713 298
	<b>6 153 533</b>	<b>6 465 234</b>

Not 2	2007	2006
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	510 419	416 856
Fastighetsskötsel enl beställn	70 925	54 698
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	84 275
Fastighetsskötsel gård beställ	20 132	20 554
Snöröjning	52 441	0
Städning entreprenad	114 693	101 858
Mattvätt/Hyrmattor	20 645	3 379
Hissbesiktning	3 230	3 095
Bevakning	287	6 124
Störningsjour och larm	0	813
Garage	6 600	1 650
Gård	5 058	13 745
Serviceavtal	23 902	6 494
Hiss	49 046	46 436
Ventilation	6 800	8 500
Förbrukningsmateriel	13 153	36 034
	<b>897 331</b>	<b>804 509</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 AS, MW, and other illegible marks.



<b>Not 2 forts.</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Reparationer</b>		
Hyreslägenheter	16 466	33 769
Lägenheter	36 287	0
Lokal	0	17 028
Tvättstuga	90 588	33 544
Portar	5 581	2 875
Lås	8 643	22 693
VVS	10 541	48 100
Värmeanläggning	0	13 934
Ventilation	55 126	180 188
Elinstallationer	35 987	25 117
Hiss	53 294	0
Tak	10 321	0
Fönster	105 879	33 091
Balkonger	2 000	0
Utemiljö	0	5 418
Försäkringsskador	4 540	0
Vattenskada	2 113	6 069
Övrigt	47 201	0
	<b>484 567</b>	<b>421 825</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lägenhet	10 000	0
Gemensamma utrymmen	0	42 963
Stambyte	653 500	0
Hiss	49 000	0
	<b>712 500</b>	<b>42 963</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	260 097	251 468
Värme	1 408 439	1 359 363
Vatten	211 917	218 268
Sophämtning	109 745	87 510
Grovsopor	74 116	36 137
Renhållning	0	17 497
Snöröjning	0	66 025
Klottersanering	6 875	0
	<b>2 071 189</b>	<b>2 036 268</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	124 820	121 504
Kabel-TV/Satellit-TV	214 397	0
Kabel-TV	0	199 683
Bredband	3 400	0
	<b>342 617</b>	<b>321 187</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>422 840</b>	<b>534 492</b>

ABP  
 lo H  
 B  
 MW

<b>Not 2 forts.</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	3 600	2 700
Kontorsmateriel	0	1 509
Telekommunikation	0	1 058
Telefon	5 593	3 397
Datakommunikation	1 480	700
Juridiska åtgärder	0	5 625
Revisionsarvode extern revisor	29 050	27 325
Föreningskostnader	2 900	4 950
Styrelsemöten	0	3 846
Stämma	20 228	15 017
Trivselkostnader (inne)	2 938	3 027
Förvaltningsarvode	203 274	192 542
Arvode SBC övrigt	3 513	6 250
Fastighetsförvaltning	32 814	0
Juridik	6 000	0
Administration	15 346	28 182
Korttidsinventarier	16 599	21 395
Övriga förvaltningskostnader	1 250	4 777
Konsultarvode	5 314	12 427
Föreningsavgifter	4 777	0
Medlemsavgift SBC ek för	7 990	7 990
Bidrag och gåvor	727	0
	<b>363 393</b>	<b>342 717</b>

#### **Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

#### **Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	156 000	161 501
Sociala kostnader	44 825	43 992
	<b>200 825</b>	<b>205 493</b>

#### **Avskrivningar**

Byggnad	412 300	412 291
Förbättringar	35 616	35 616
Markanläggning	10 340	10 340
Inventarier	158 057	52 251
	<b>616 312</b>	<b>510 498</b>

#### **TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**6 111 574**      **5 219 952**

#### **Not 3**

**2007-12-31**

**2006-12-31**

#### **BYGGNADER OCH MARK**

#### **Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	124 177 276	124 177 276
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>124 177 276</b>	<b>124 177 276</b>

#### **Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-3 552 910	-3 094 663
Årets avskrivningar enligt plan	-458 256	-458 247
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 011 165</b>	<b>-3 552 910</b>

Handwritten signatures and initials, including "AB", "L", "H", and "M".

<b>Not 3 forts.</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>120 166 111</b>	<b>120 624 366</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	40 800 000	40 800 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	80 044 000	57 378 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	48 600 000
	<b>135 044 000</b>	<b>105 978 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	135 000 000	105 600 000
Lokaler	44 000	378 000
	<b>135 044 000</b>	<b>105 978 000</b>
<b>Not 4</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	513 102	485 193
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>513 102</b>	<b>513 102</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-204 817	-152 566
Årets avskrivningar enligt plan	-158 057	-52 251
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-362 874</b>	<b>-204 817</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>150 228</b>	<b>308 285</b>
<b>Not 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Datakommunikation	129	0
Försäkring	94 239	92 797
Fastighetsskötsel	47 777	34 756
Kabel/TV	37 343	20 556
Bevakning	3 268	3 179
Serviceavtal	6 968	0
Bredband	340	0
Chemie Clean	0	5 625
SBC	0	7 990
	<b>190 064</b>	<b>164 903</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 BS, KM, AS, M, DL, MW

**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	95 576 931	1 052 945	0	94 523 986
Upplåtelseavgifter	9 598 428	2 536 055	0	7 062 373
Fond för yttre underhåll enligt not	1 367 568	-248 368	0	1 615 936
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>106 542 927</b>	<b>3 340 632</b>	<b>0</b>	<b>103 202 295</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-4 080 023	248 368	12 769	-4 341 160
Årets resultat	-560 018	-560 018	-12 769	12 769
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 640 041</b>	<b>-311 650</b>	<b>0</b>	<b>-4 328 391</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>101 902 886</b>	<b>3 028 982</b>	<b>0</b>	<b>98 873 904</b>

2007

2006

**Not 7  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2007	2006
<b>Vid årets början</b>	<b>1 615 936</b>	<b>1 298 002</b>
Reservering enligt stadgar	405 132	317 934
Reservering enligt stämmobeslut	-653 500	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 367 568</b>	<b>1 615 936</b>

**Not 8  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2007-12-31	Belopp 2007-12-31	Belopp 2006-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	4,73 %	3 000 000	5 000 000	Rörlig ränta
SBAB	3,71 %	9 454 201	9 454 201	2010-06-01
SBAB	4,40 %	8 000 000	8 000 000	2009-11-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 454 201</b>	<b>22 454 201</b>	

<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>	0	0
	<b>20 454 201</b>	<b>22 454 201</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 BS  
 Ralle  
 ls ABN  
 S  
 MU

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Städning entreprenad	8 750	673
El	32 353	0
Värme	193 424	139 149
Extern revisor	28 000	23 700
Arvoden	79 500	0
Beräknade sociala avifter	22 221	0
Räntekostnader	70 387	68 254
Datakommunikation	400	0
Bidrag & gåvor	477	0
Administration	854	0
Förbrukningsmaterial	721	0
Fastighetsskötsel	5 132	12 294
Grovsopor	2 925	0
Telefon	500	0
Reparation övrigt	3 000	0
Reparation lägenhet	23 438	0
	<b>472 082</b>	<b>244 070</b>

SOLNA den 25/14 2008

  
Krister Hansén  
Ordförande

  
Lars-Erik Lindstrand  
Kassör

Roxana Ghiassi  
Ledamot

  
Birgitta Strömblad  
Ledamot

  
Lillemor Stålhammar  
Sekreterare

  
Anna Bergman-Kallstenius  
Ledamot

  
Per Olov Hällström  
Ledamot

  
Mattias Vinnberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/14 2008

  
Håkan Larsson  
Extern revisor