

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sefiren

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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2002-01-29 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sefiren 17	2005	Helsingborg

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 - 1969 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar och 0 småhus.
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 319,00 kvadratmeter, varav 12 410,00 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 909,00 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 139 lägenheter med bostadsrätt och 15 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
7	38	72	17	20	0

3 lokaler har byggts om tillbostäder, som upplåtits med bostadsrätt.

Verksamhet	Yta	Löptid
Videouthyrning	184,00	2010-09-30
Napapat	104,00	2008-09-30
Grossist	91,00	2009-09-30
Äldrevård	75,00	2010-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2011. Underhållsplanen uppdaterades 2008.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Handikappanpassning	2008	Entréer
Rörstambyte		
Elstambyte		
Nyinstallation hiss		
Omputsning av fasad		
Omläggning av tak	2005 - 2006	Ny ytbeklädnad
Nytt gårdsbjälklag		
Renovering av balkonger		
Nya balkonger		
Omfogning,hydrofobering	2007 - 2008	Rep av fasad pga fukt i lgh
Badrumsrenovering	2006 - 2007	Våtrumsskydd alla badrum

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Lamaro

Övriga avtal

Securitas, Helsingborgs Brandförsvär Albany Door Kone Hissar Öresundskraft Telia Multicom Larmövervakning Com Hem CarPark

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 139 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 25 överlåtits under året.

Under året har 4 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skäl till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hanna Eva Gun Oskarsson	Ledamot	Sekreterare
Nils Roland Svärd	Ledamot	Vice ordförande
Leif Lennart Nilsson	Ledamot	Ordförande
Annika Kia Edwall	Ledamot	Kassör
Jan Erik Jepsen	Ledamot	
Arne Claes Gunnar Kleberg	Suppleant	
Leif Arne Tomy Engström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hanna Eva Gun Oskarsson
Nils Roland Svärd
Leif Lennart Nilsson
Leif Arne Tomy Engström

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning 1 januari - 21 maj 2007: Leif Nilsson, ordf, Ulla Andreasson, kassör, Sven-Göran Hellström, sekreterare, Sven-Erik Lindkvist, ledamot Roland Svärdh, vice ordf, samt Jan Jepsen, suppleant. Styrelsens sammansättning 22 maj - 31 december 2007: Leif Nilsson, ordf, Kia Edwall, kassör, Eva-Gun Oskarsson, sekreterare, Jan Jepsen, ledamot, Roland Svärdh, vice ordf, Tomy Engström, samt suppleant Arne Kleberg.

Revisorer

Lars Harald Olsson	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers	Ordinarie Extern
Einar Christer Swensson		Ordinarie Intern
Gunnel Christin Lundberg		Suppleant Intern

Valberedning

Karl Gustav Hall	sammankallande
Tomy Engström	
Arne Kleberg	

Föreningens händelser under året

Uppförande av grovsophus vid Persgatan Badrumsrenoveringarna har slutförts. Tre kommersiella lokaler har byggts om till marklägenheter Brandvägen till Kronborgsgatan 10 - 12 har byggts om. (myndighetskrav) Torkrummen har återställt och ändrade tvättider har införts Tegelfasader har reparerats och hydrofoberats En av läckorna i garagetaket har tätats.

Föreningens händelser efter året

Fönsterbyten på Persgatan, gårdssidan. Tätning av läckage i garagetak. Reparation och hydrofobering av tegelfasader. Handikappanpassning av entréerna. Övergång till fullständig källsortering

Föreningens ekonomi

Föreningen har ett lån på 40.000.000 kr med villkorsprövning 2008-05-31. Nuvarande räntesats är 2,58%. Styrelsen räknar med höjd ränta men avvaktar vad upphandling av lånevillkor kan ge för resultat. I juli tog föreningen ett lån på 5.000.000 för att kunna betala moms på badrumsrenoveringen. Indexhöjningar på 4 - 5 % på flera av våra serviceavtal pressar också ekonomin. Fuktskador på fasaderna kan beräknas kosta 300.000 - 400.000 att åtgärda. Styrelsen har beslutat avvakta med eventuell avgiftshöjning tills ränteläget klarnat.

Nyckeltal	2007	2006	2005 (avser 6 mån)	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	433	414	176	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 181	7 943	8 031	0
Elkostnad/kvm totalyta	18	17	10	0
Värmekostnad/kvm totalyta	95	82	41	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	17	11	0

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-171 290
balanserad vinst före reservering	181 391

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 355 515</u>
	-345 414

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	-345 414
----------------------------	----------

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	7 151 276	6 884 590
Övriga rörelseintäkter		208 039	166 863
		7 359 315	7 051 453
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-743 274	-725 257
Reparationer		-458 432	-479 858
Periodiskt underhåll		0	-199 369
Taxebundna kostnader		-1 882 847	-1 714 873
Övriga driftskostnader		-198 518	-189 239
Fastighetsskatt		-302 650	-386 350
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-351 435	-488 159
Personalkostnader		-301 218	-147 975
Avskrivningar		-345 818	-265 232
		-4 584 192	-4 596 312
RÖRELSERESULTAT		2 775 123	2 455 141
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		68 109	145 794
Räntekostnader		-2 996 143	-2 247 918
		-2 928 034	-2 102 124
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-152 911	353 018
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-18 379	-7 624
		-18 379	-7 624
ÅRETS RESULTAT		-171 290	345 394

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	211 404 463	193 522 769
Pågående byggnation	Not 4	340 313	7 047 336
Maskiner och inventarier		34 917	0
		211 779 693	200 570 105
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		211 779 693	200 570 105
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		7 194	22 773
Övriga fordringar		239 811	122 438
Förutbetalda kostnader	Not 5	66 381	68 088
		313 386	213 299
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 998 284	3 765 824
SBC klientmedel i SHB		942 443	1 857 240
		3 940 727	5 623 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 254 113	5 836 363
SUMMA TILLGÅNGAR		216 033 806	206 406 468

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		111 424 806	108 652 075
Upplåtelseavgifter		7 447 496	5 473 189
Fond för yttre underhåll	Not 7	691 981	336 466
		119 564 283	114 461 730
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		181 391	0
Ansamlad förlust		-355 515	-164 002
Årets resultat		-171 290	345 394
		-345 414	181 391
SUMMA EGET KAPITAL		119 218 869	114 643 121
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	95 000 000	90 000 000
		95 000 000	90 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		405 888	382 741
Skatteskulder		242 625	241 889
Övriga kortfristiga skulder		7 777	10 820
Upplupna kostnader	Not 9	577 439	520 752
Förutbetalda avgifter och hyror		581 207	607 145
		1 814 937	1 763 347
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		216 033 806	206 406 468
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	110 000 000	110 000 000
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 - progressiv avskrivningsplan tillämpas.	50 år	50 år
Tak	3,30%	3,30%

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

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	5 033 612	4 692 546
Hysesintäkter	2 117 664	2 192 044
	7 151 276	6 884 590

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	317 580	305 976
Fastighetsskötsel enl beställn	92 879	45 333
Fastighetsskötsel gård beställ	19 018	38 913
Snöröjning	8 322	15 078
Städning entreprenad	142 956	137 741
Städning enligt beställning	0	25 988
Hissbesiktning	12 742	9 754
Myndighetstillsyn	0	2 112
Bevakning	24 304	39 305
Störningsjour och larm	22 264	0
Serviceavtal	2 787	0
Hiss	80 625	74 626
Förbrukningsmateriel	19 797	30 432
	743 274	725 257

Reparationer

Hyreslägenheter	8 858	13 345
Lägenheter	12 108	4 463
Lokaler	3 498	27 254
Lokal	0	5 162
Tvättstuga	73 755	19 602
Soprum/sophus	774	0
Källare	3 094	5 095
Trapphus	356	2 155
Portar	7 326	1 422
Lås	859	3 698
VVS	174 997	45 846
Elinstallationer	913	18 480
Tele/TV/porttelefon	0	7 946
Hiss	8 201	104 211
Huskropp utvändigt	0	33 071
Tak	53 027	4 772
Markytor	2 200	0
Gård	357	5 413
Utemiljö	4 988	0
Utepool	0	24 345
Garage/parkering	6 501	0
Garage	0	4 347
Skador	0	14 775
Försäkringsskador	33 970	0
Vattenskada	55 412	0
Skadegörelse	3 250	0
Pågående förbättringar	0	134 456
Övrigt	3 989	0
	458 432	479 858

Periodiskt underhåll

Lägenhet	0	1 635
Lokal	0	24 924
Soprum	0	4 256
Hiss	0	164 766
Garage	0	3 789
	0	199 369

Taxebundna kostnader

El	237 704	232 710
Värme	1 270 378	1 097 139
Vatten	204 575	228 867
Renhållning	170 190	156 157
	1 882 847	1 714 873

Övriga driftskostnader

Försäkring	61 544	59 792
Kabel-TV/Satellit-TV	135 660	129 446
Bredband	1 313	0
	198 518	189 239

Fastighetsskatt	302 650	386 350
------------------------	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	3 400
Kontorsmateriel	0	9 532
Trycksaker	0	34 240
Medlemsinformation	988	4 485
Telekommunikation	12 090	10 693
Datakommunikation	1 489	0
Revisionsarvode extern revisor	25 000	24 750
Föreningskostnader	859	17 565
Styrelsemöten	5 132	50
Stämma	4 020	1 600
Förvaltningsarvode	148 873	142 862
Arvode SBC övrigt	40 444	39 708
Juridik	2 275	20 214
Förvaltningsarvodena övriga	41 369	5 110
Administration	31 429	1 689
Kopiering	0	4 125
Korttidsinventarier	0	4 064
Övriga förvaltningskostnader	0	2 840
Konsultarvode	14 479	135 136
Medlemsavgift SBC ek för	19 452	25 098
Bidrag och gåvor	3 535	998
OBS konto	1	0
	351 435	488 159

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	222 301	102 750
Löner och arvoden	0	22 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	50	0
Sociala kostnader	78 867	23 225
	301 218	147 975

Avskrivningar

Byggnad	316 000	260 000
Förbättringar	29 818	5 232
	345 818	265 232

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 584 192 **4 596 312**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	193 913 001	193 107 012
Nyanskaffningar	18 227 512	805 989
Utgående anskaffningsvärde	212 140 513	193 913 001

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-390 232	-125 000
Årets avskrivningar enligt plan	-345 818	-265 232
Utgående avskrivning enligt plan	-736 050	-390 232

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	211 404 463	193 522 769
	50 707 100	50 707 100

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	86 696 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark	31 809 000	18 835 000
	118 505 000	70 835 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	114 000 000	64 400 000
Lokaler	4 505 000	6 435 000
	118 505 000	70 835 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	340 313	7 047 336
	340 313	7 047 336

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Securitas	4 440	4 440
Trygg Hansa	26 295	24 970
Com Hem	35 645	34 420
Multicom Security	0	3 562
Telia	0	696
	66 380	68 088

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	111 424 806	2 772 731	0	108 652 075
Upplåtelseavgifter	7 447 496	1 974 307	0	5 473 189
Fond för yttre underhåll enligt not	691 981	355 515	0	336 466
Summa bundet eget kapital	119 564 283	5 102 553	0	114 461 730
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	181 391	181 391	0	0
Ansamlad förlust	-355 515	-191 513	0	-164 002
Årets resultat	-171 290	-345 394	0	345 394
Summa fritt eget kapital	-345 414	-355 516	0	181 391
Summa eget kapital	119 218 869	4 747 037	0	114 643 121

	2007	2006
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	336 466	123 961
Reservering enligt stadgar	355 515	212 505
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	691 981	336 466

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	
Not 8				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Stadshypotek AB	2,58 %	40 000 000	40 000 000	2008-06-01
Stadshypotek AB	3,28 %	0	50 000 000	rörlig rta
SEB BOLÅN	4,24 %	50 000 000	0	2011-12-28
SEB BOLÅN	4,24 %	5 000 000	0	2016-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		95 000 000	90 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		95 000 000	90 000 000	

	2007-12-31	2006-12-31
Not 9		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Upplupna kostnader el	21 514	0
Upplupna kostnader värme	154 388	0
Upplupna kostnader vatten	19 228	0
Upplupna kostn sophämtning	15 113	0
Upplupna kostn extern revisor	25 000	0
Upplupna löner	0	22 000
Upplupna arvoden	169 050	102 000
Beräknade upplupna sociala avg	54 806	29 000
Upplupna räntekostnader	84 875	209 341
Upplupna bankavgifter SHB	1 566	0
SIBA	899	0
Arvode Leif Nilsson	31 000	0
Ferms agentur	0	123
K-Rauta	0	1 912
Lamaro Trädgård, fastighetservice	0	2 425
Öresundskraft	0	128 951
Revisionsarvode	0	25 000
	577 439	520 752

HELSINGBORG den / 2008

Annika Kia Edwall
Ledamot

Jan Erik Jepsen
Ledamot

Leif Lennart Nilsson
Ledamot

Hanna Eva Gun Oskarsson
Ledamot

Nils Roland Svärd
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2008

Lars Harald Olsson
Extern revisor

Einar Christer Swensson
Intern revisor