

Årsredovisning

för

Brf Signalen 1

769601-8733

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Signalen 1, Solna Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Befästningskullen 11 i Solna kommun.

Inflyttning i fastigheten skedde under perioden januari - april 2005.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus med totalt 90 lägenheter samt ett parkeringshus med 97 platser, varav 50 är öppna.

Bostadsfördelning:

22 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
24 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 7 077 kvm.

Fastigheten var vid årets utgång åsatt ett taxeringsvärde om 140 000 000 kronor varav markvärdet uppgick till 31 000 000 kronor och byggnadsvärdet uppgick till 109 000 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I syfte att få ett heltäckande försäkringsskydd för alla medlemmar har föreningen dessutom tecknat tillägg om gruppobostadsrättstilläggsförsäkring i anslutning till fastighetsförsäkringen i Trygg-Hansa.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB gällande ekonomisk förvaltning och med CEMI Förvaltning AB avseende teknisk förvaltning samt lokalvård. Vidare har föreningen avtal med Christer Segerström AB avseende trädgårdskötsel.

Med Com Hem finns avtal tecknat gällande kabel-tv och med Ownit AB avseende bredband.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets utgång 135 medlemmar fördelade på 90 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 24, varav tre inom familjen, (19) överlåtelser skett till ett snittpris om 31 412 (31 009) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Väsentliga händelser under det gångna verksamhetsåret 2009

Styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna för 2010 oförändrade.

Ett av föreningens lån om 14 500 000 förföll och sattes om till rörlig ränta. Efter styrelsebeslut flyttades det lånet till Nordea då Nordea kunde erbjuda föreningen lägst ränta.

NCC har åtgärdat föreningens p-däck under hösten. Detta var en garantiåtgärd där NCC stått för entreprenad och kostnad.

Föreningen har i enlighet med föregående stämmobeslut anlitat BOREV som ny revisor.

Den 1/3 2009 bytte föreningen från analog kabel-tv till digital-tv. Föreningen tecknade ett gruppavtal med ComHem till ett bättre pris än tidigare. Månadskostnaden för digital-tv betalas av föreningen.

Väsentliga frågor under det kommande kommande året 2010

Det största av föreningens lån om 32 439 000 kr förfaller och ska sättas om.

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006	2005
Genomsnittlig skuldränta %	3,06	3,58	3,21	2,96	2,91
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 682	8 700	9 001	9 020	9 303
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	541	590	541	590	590
Driftskostnader kr/kvm	319	279	257	253	101*
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	43,89	43,98	45,5	64,48	

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

* Avser endast tidsperioden 2005-06-15--2005-12-31.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2009-03-30 haft följande sammansättning:

Maria Persson	Ordförande
Lennart Eriksson	Sekreterare
Claudia Rastju	Kassör
Henrik Nilsson	Ledamot
Mikael Rehnström	Ledamot
Gustav Staf	Suppleant
Mikael Burlin	Suppleant
Johan Klinge	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie
Borev Revisionsbyrå AB

Suppleant
Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Kerstin Wallin
Anette Zsupos
IngaLill Andersson
Mathias Klippinge

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-05-10.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen har sammanlagt tre stycken fastighetslån två är placerade hos Swedbank Hypotek AB och ett hos Nordea Hypotek AB. Den totala låneskulden uppgick per den 31/12-09 till 61 439 000 kr, lånens räntevillkor och omsättningsdatum framgår av tilläggsupplysningarna.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bidragsunderlag. Föreningens bidragsunderlag uppgår till 66 000 000 kr. Den procentuella andelen var 10 % vid årets utgång. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 20 utgår bidrag med 7 % av bidragsunderlaget.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 227 830
årets vinst	37 849
	1 265 679

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	344 000
i ny räkning överföres	921 679
	1 265 679

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Brf Signalen 1
769601-8733

5(13)

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 827 153	4 175 076
Hysesintäkter		684 690	658 600
Övriga rörelseintäkter		417 640	317 267
Summa nettoomsättning		4 929 483	5 150 943
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-182 161	-255 442
Driftskostnader	2	-2 256 422	-1 973 648
Administrationskostnader	3,4	-148 486	-210 632
Personalkostnader	4	-14 444	-12 190
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 601 513	-2 451 912
Avskrivning byggnad		-544 349	-533 676
Avskrivningar övrigt		-50 173	-50 176
Summa avskrivningar		-594 522	-583 852
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 733 448	2 115 179
Ränteintäkter		4 429	19 333
Räntekostnader		-1 881 320	-2 242 553
Räntebidrag	5	183 480	256 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 064	-7 687
Summa kapitalnetto		-1 694 475	-1 974 035
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		38 973	141 144
Inkomstskatt		-1 124	-5 411
ÅRETS RESULTAT		37 849	135 733

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	154 633 408	155 177 757
Mark		55 000 000	55 000 000
Bredband	7	142 238	189 650
Inventarier och maskiner	8	0	2 761
Summa materiella anläggningstillgångar		209 775 646	210 370 168
Summa anläggningstillgångar		209 775 646	210 370 168
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	100
Övriga fordringar		24 357	7 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	121 125	108 879
Avräkningskonto förvaltare		1 074 017	710 895
Summa kortfristiga fordringar		1 219 499	827 254
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		150 443	7 645
Summa kassa och bank		150 443	7 645
Summa omsättningstillgångar		1 369 942	834 899
SUMMA TILLGÅNGAR		211 145 588	211 205 067

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		146 520 000	146 520 000
Föreningens fond för yttre underhåll		901 000	557 000
Summa bundet eget kapital		147 421 000	147 077 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 227 830	1 436 097
Årets resultat		37 849	135 733
Summa fritt eget kapital		1 265 679	1 571 830
Summa eget kapital		148 686 679	148 648 830
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		61 307 000	61 439 000
Summa långfristiga skulder		61 307 000	61 439 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		132 000	132 000
Leverantörsskulder		166 748	193 421
Skatteskulder		6 537	8 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	846 624	783 116
Summa kortfristiga skulder		1 151 909	1 117 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 145 588	211 205 067
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		66 000 000	66 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad och mark. Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter cirka 70 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Noter

Avskrivningar

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av enligt en 100-årig annuitetsplan, årets avskrivning motsvarar	0,35 %
Inventarier	20 %
Bredband	20 %

Brf Signalen 1
769601-8733

9(13)

1 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Reparationer hiss	21 365	5 320
Löpande reparationer	145 833	165 992
Hiss, besiktning	3 500	3 350
Reparationer tvättst	0	3 909
Trädgårdskostnader	1 300	66 958
Hiss, serviceavtal	10 163	9 913
	182 161	255 442

2 Driftskostnader

	2009	2008
El	521 227	504 680
Uppvärmning	594 940	531 753
Vatten	131 752	118 952
Sophämtning	221 357	156 530
Fastighetsförsäkring	74 970	67 954
Bredband	106 920	44 550
Kabel-TV	147 910	149 212
Förbruknings inventarier	27 997	6 908
Förbrukningsmaterial	22 658	20 047
Fastighetsskötsel	195 455	103 586
Trädgårdsskötsel	136 122	140 433
Städning Entreprenad	38 093	117 283
Snöröjning/sandning	37 022	0
Städning utöver avtal	0	11 760
	2 256 423	1 973 648

3 Administrationskostnader

	2009	2008
Telefon & porto	8 112	7 988
Styrelsearvode	50 000	50 000
Revisionsarvode	12 480	22 625
Arvode förvaltning	51 696	48 876
Övr förvaltningskostnader	10 536	12 369
Föreningsavgifter	3 850	3 850
Kreditupplysning	3 613	3 108
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	5 469	6 645
IT-kostnader	1 980	2 160
Övr främmande tjänster (Energideklaration)	0	53 010
Bankkostnader	750	0
	148 486	210 631

4 Personalkostnader och arvoden

	2009	2008
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	50 000	50 000
Övriga sociala kostnader	14 444	12 190
	64 444	62 190

5 Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 2005-05-05. Bindningen av subventionsräntan senarelades till 2005-06-16, räntan för femårsperioden från detta datum blev 2,78 %.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bidragsunderlag. Bidragsunderlaget uppgår till 66 000 000 kr. Den procentuella andelen var vid räkenskapsårets utgång 10 %. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2010 utgår bidrag med 7 % av bidragsunderlaget, vilket kommer att ge ett räntebidrag om ca 149 000 kr. Föreningens subventionsränta skall sättas om 2010-06-16 vilket kan leda till att räntebidraget blir högre eller lägre än de beräknade 149.000 kr.

6 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	157 020 000	157 020 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 020 000	157 020 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 842 243	-1 308 567
Årets avskrivningar	-544 349	-533 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 386 592	-1 842 243
Utgående redovisat värde	154 633 408	155 177 757
Taxeringsvärden byggnader	109 000 000	109 000 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	140 000 000	140 000 000

Brf Signalen 1
769601-8733

11(13)

7 Bredband

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	237 062	0
Inköp	0	237 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 062	237 062
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 412	0
Årets avskrivningar	-47 412	-47 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 824	-47 412
Utgående balans	142 238	189 650

8 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	13 817	13 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 817	13 817
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-11 056	-8 292
Årets avskrivningar	-2 761	-2 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 817	-11 056
Utgående redovisat värde	0	2 761

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Com Hem	36 828	16 083
UBC	18 344	14 313
Trygg-Hansa	6 261	6 096
Herr Gårman	3 525	2 367
I.T.K	3 416	3 332
Ownit	24 030	26 730
Hemsidan.com	180	0
Upplupna räntebidrag	28 541	39 958
	121 125	108 879

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	146 520 000	557 000	1 436 097	135 733
Disposition av föregående års resultat:		344 000	-208 267	-135 733
Årets resultat				37 849
Belopp vid årets utgång	146 520 000	901 000	1 227 830	37 849

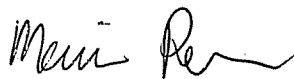
11 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank Hypotek AB, 3,11% ffd 100610	32 439 000	32 571 000
Swedbank AB, löst under året	0	14 500 000
Swedbank Hypotek AB, 4,05% ffd 110926	14 500 000	14 500 000
Nordea Hypotek AB, 0,995% rörlig tremånadersränta	14 500 000	0
Avgår kortfristig del	-132 000	-132 000
	61 307 000	61 439 000

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Norrenergi	85 187	70 461
Christer Segerström AB	10 937	11 062
Cemi Entreprenad	20 500	0
Vattenfall	14 428	13 772
Jämtkraft	46 743	0
Sita	23 056	0
Fortum	0	40 952
I.T.K.	9 681	1 547
Solna Vatten	11 048	0
UBC	0	3 129
Upplupna rev.aryoden	13 000	25 125
Upplupna styrelsearv	50 000	50 000
Beräknade soc.avg.	15 710	14 855
Upplupna utg.räntor	133 543	180 432
Förskottsbet. intäkt	64 868	371 781
Avgiftsfri januari 2010	347 923	0
	846 624	783 116

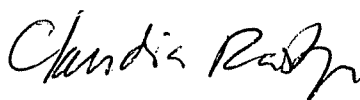
Solna den



Maria Persson



Lennart Eriksson



Claudia Rastju



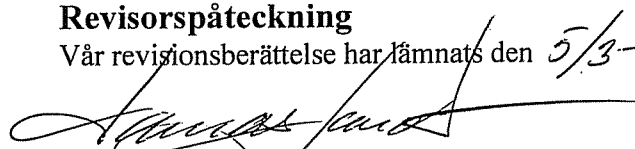
Mikael Rehnström



Henrik Nilsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/3-2010



Borev Revisionsbyrå AB
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen
Signalen 1
Org. Nr. 769601-8733**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening **Signalen 1** för räkenskapsåret 2009.01.01 – 2009.12.31.

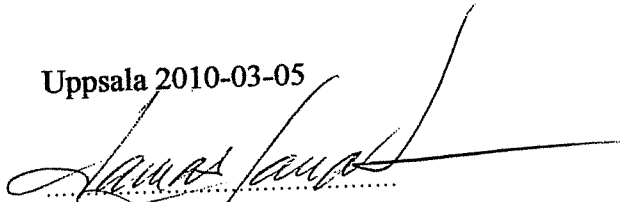
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2010-03-05



Tomas Jonasson
Godkänd revisor