

Årsredovisning

för

Brf Signalen 1

769601-8733

Räkenskapsåret

2010



Styrelsen för Brf Signalen 1, Solna Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010

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.

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 129 000 000 kronor varav markvärdet uppgick till 35 000 000 kronor och byggnadsvärdet uppgick till 94 000 000 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 Storholmen AB (fd CEMI) 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 133 medlemmar fördelade på 90 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 16 (24) överlåtelser skett till ett snittpris om 31 628 (31 412) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Väsentliga händelser under det gångna verksamhetsåret 2010

Styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna för 2011 oförändrade.

Det största av föreningens lån om 32 373 000 förföll under året. Lånet flyttades från Swedbank till Handelsbanken då föreningen fick lägst ränta i Handelsbanken. Styrelsen beslutade att binda lånet på 5 år.

Ett av föreningens lån om 14 500 000 med rörlig ränta hos Nordea sades upp. Efter styrelsebeslut flyttades lånet till Handelsbanken då Handelsbanken kunde erbjuda föreningen lägst ränta. Styrelsen beslutade att binda lånet på 2 år.

NCC har kompletterat med insektsnät på vinden i samtliga hus, då detta inte blivit gjort vid bygget. NCC har stått för entreprenad och kostnad.

Väsentliga frågor under det kommande kommande året 2011

Föreningens lån i Swedbank Hypotek om 14 500 000 förfaller 2011-09-26 och ska sättas om.

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta %	2,97	3,06	3,58	3,21	2,96
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 663	8 682	8 700	9 001	9 020
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	590	541	590	541	590
Driftskostnader kr/kvm	342	319	279	257	253
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	47,52	43,89	43,98	45,5	64,48

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2010-03-22 haft följande sammansättning:

Maria Persson	Ordförande	
Lennart Eriksson	Sekreterare	
Claudia Rastju	Kassör	avgick december 2010
Henrik Nilsson	Ledamot	
Mikael Rehnström	Ledamot	avgick maj 2010
Agneta Falk	Suppleant	
Mikael Burlin	Suppleant	
Johan Klinge	Suppleant	

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie
Borev Revisionsbyrå AB	

Valberedning

Andreas Persson
Linnéa Svanström
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, ett är placerat hos Swedbank Hypotek AB och två hos Stadshypotek AB. Den totala låneskulden uppgick per den 31/12-2010 till 61 306 96 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 7 % vid årets utgång. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2011 utgår bidrag med 4 % av bidragsunderlaget.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	921 679
årets vinst	95 080
	1 016 759

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	344 000
av yttre fonden ianspråktas	-21 500
i ny räkning överföres	694 259
	1 016 759

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 174 676	3 827 153
Hysesintäkter		633 150	684 690
Övriga rörelseintäkter		410 708	417 640
Summa nettoomsättning		5 218 534	4 929 483
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-210 098	-182 161
Periodiskt underhåll		-23 650	0
Driftskostnader	2	-2 420 741	-2 256 422
Administrationskostnader	3,4	-171 152	-148 486
Personalkostnader	4	-13 482	-14 444
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 839 123	-2 601 513
Avskrivning byggnad		-555 236	-544 349
Avskrivningar övrigt		-47 412	-50 173
Summa avskrivningar		-602 648	-594 522
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 776 763	1 733 448
Ränteintäkter		5 205	4 429
Räntekostnader		-1 823 340	-1 881 320
Räntebidrag	5	137 948	183 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 496	-1 064
Summa kapitalnetto		-1 681 683	-1 694 475
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		95 080	38 973
Inkomstskatt		0	-1 124
ÅRETS RESULTAT		95 080	37 849

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	6		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	154 078 172	154 633 408
Mark		55 000 000	55 000 000
Bredband	8,9	94 826	142 238
Summa materiella anläggningstillgångar		209 172 998	209 775 646
Summa anläggningstillgångar		209 172 998	209 775 646
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		4 244	24 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	195 772	121 125
Avräkningskonto förvaltare		1 375 645	1 074 017
Summa kortfristiga fordringar		1 575 661	1 219 499
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		134 131	150 443
Summa kassa och bank		134 131	150 443
Summa omsättningstillgångar		1 709 792	1 369 942
SUMMA TILLGÅNGAR		210 882 790	211 145 588

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		146 520 000	146 520 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 245 000	901 000
Summa bundet eget kapital		147 765 000	147 421 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		921 679	1 227 830
Årets resultat		95 080	37 849
Summa fritt eget kapital		1 016 759	1 265 679
Summa eget kapital		148 781 759	148 686 679
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		61 174 960	61 307 000
Summa långfristiga skulder		61 174 960	61 307 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		132 000	132 000
Leverantörsskulder		335 992	166 748
Skatteskulder		1 125	6 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	456 954	846 624
Summa kortfristiga skulder		926 071	1 151 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 882 790	211 145 588
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.

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.

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Reparationer hiss	18 864	21 365
Löpande reparationer	79 123	145 833
Hiss, besiktning	3 875	3 500
Reparationer tvättst	812	0
Trädgårdskostnader	97 018	1 300
Hiss, serviceavtal	10 406	10 163
	210 098	182 161

2 Driftskostnader

	2010	2009
El	601 655	521 227
Uppvärmning	686 379	594 940
Vatten	134 325	131 752
Sophämtning	175 750	221 357
Fastighetsförsäkring	76 121	74 970
Bredband	96 120	106 920
Kabel-TV	148 337	147 910
Förbruknings inventarier	9 973	27 997
Förbrukningsmaterial	18 404	22 658
Fastighetsskötsel	193 128	195 455
Trädgårdsskötsel	123 781	136 122
Städning Entreprenad	44 628	38 093
Snöröjning/sandning	99 488	37 022
Städning utöver avtal	12 650	0
Öresavrundning	2	2
	2 420 741	2 256 425

3 Administrationskostnader exkl arvoden

	2010	2009
Telefon & porto	8 224	8 112
Revisionsarvode	13 540	12 480
Arvode förvaltning	67 751	51 696
Övr förvaltningskostnader	15 510	10 536
Föreningsavgifter	3 850	3 850
Kreditupplysning	2 358	3 613
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	4 531	5 469
IT-kostnader	2 340	1 980
Bankkostnader	1 200	750
Bevakningskostnader	1 848	0
	121 152	98 486

4 Personalkostnader och arvoden

	2010	2009
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	50 000	50 000
Övriga sociala kostnader	13 482	14 444
	63 482	64 444

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 %. Ny subventionsränta fom 2010-06-16 är 3,16%.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bidragsunderlag. Bidragsunderlaget uppgår till 66 000 000 kr. Den procentuella andelen var vid räkenskapsårets utgång 7%.

Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2011 utgår bidrag med 4% av bidragsunderlaget, vilket kommer att ge ett räntebidrag om ca 84 000 kr.

6 Avskrivningar

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

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

7 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	157 020 000	157 020 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 020 000	157 020 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 386 592	-1 842 243
Årets avskrivningar	-555 236	-544 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 941 828	-2 386 592
Utgående redovisat värde	154 078 172	154 633 408
Taxeringsvärden byggnader	94 000 000	109 000 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	31 000 000
	129 000 000	140 000 000

8 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	13 817	13 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 817	13 817
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-13 817	-11 056
Årets avskrivningar	0	-2 761
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 817	-13 817
Utgående redovisat värde	0	0

9 Bredband

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	237 062	237 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 062	237 062
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-94 824	-47 412
Årets avskrivningar	-47 412	-47 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-142 236	-94 824
Utgående balans	94 826	142 238

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Com Hem	36 889	36 828
UBC	18 973	18 344
Trygg-Hansa	85 935	6 261
Herr Gårman	3 737	3 525
I.T.K	3 495	3 416
Ownit	24 030	24 030
Hemsidan.com	0	180
Upplupna räntebidrag	22 713	28 541
	195 772	121 125

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	146 520 000	901 000	1 227 830	37 849
Disposition av föregående års resultat:		344 000	-306 151	-37 849
Årets resultat				95 080
Belopp vid årets utgång	146 520 000	1 245 000	921 679	95 080

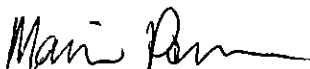
12 Långfristiga skulder


	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank Hypotek AB, 3,11% ffd 100610	0	32 439 000
Swedbank Hypotek AB, 4,05% ffd 110926	14 500 000	14 500 000
Nordea Hypotek AB, 0,995% rörlig tremånadersränta	0	14 500 000
Stadshypotek AB, 2,78% ffd 121030	14 500 000	0
Stadshypotek AB, 3,17% ffd 150610	32 306 960	0
Avgår kortfristig del	-132 000	-132 000
	61 174 960	61 307 000

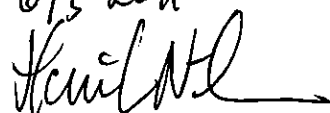
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Norrenergi	102 813	85 187
Christer Segerström AB	11 594	10 937
Cemi Entreprenad	0	20 500
Vattenfall	15 557	14 428
Jämtkraft	61 704	46 743
Sita	0	23 056
I.T.K.	0	9 681
Solna Vatten	0	11 048
Upplupna rev.arvoden	13 500	13 000
Upplupna styrelsearv	50 000	50 000
Beräknade soc.avg.	15 710	15 710
Upplupna utg.räntor	111 227	133 543
Förskottsbet. intäkt	74 849	64 868
Avgiftsfri januari 2010	0	347 923
	456 954	846 624

Solna den 4/3 2011

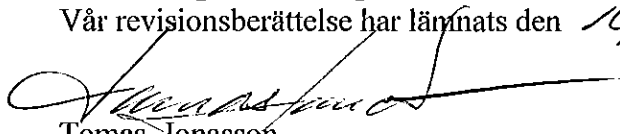

Maria Persson, ordförande


Lennart Eriksson

6/3 2011

Henrik Nilsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/3-2011


Tomas Jonasson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

Signalen 1

Org. Nr 769601-8733

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen **Signalen 1** för räkenskapsåret 2010.01.01 – 2010.12.31.

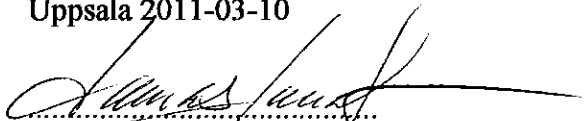
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 ersättningsskyldig 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 2011-03-10



Tomas Jonasson
Godkänd revisor