

Årsredovisning

för

Brf Signalen 1

769601-8733

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Signalen 1, Solna Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 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 132 (133) medlemmar fördelade på 90 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 (16) överlåtelser skett till ett snittpris om 36 590 (31 628) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Väsentliga händelser under det gångna verksamhetsåret 2011

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % för 2012. Främsta anledningen till höjningen är det avskaffade statliga räntebidraget och en höjning av föreningens driftskostnader, där den enskilt största kostnaden, fjärrvärme, höjs med 9 % under 2012.

Under hösten har OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utförts av Indoor Energy. Samtliga stickprovskontroller i alla fyra hus visade att ventilationen är väl fungerande utan väsentliga anmärkningar.

Ett lån hos Swedbank Hypotek om 14 500 000 kr med 4,05 % räntesats förföll 2011-09-26. Lånet lades om till Handelsbanken och i samband med omsättningen amorterades 500 000 kr. Löptiden för det nya lånet är 2 år med 2,50 % i räntesats. Valet föll på Handelsbanken eftersom de erbjöd lägst räntesats av de undersökta bankerna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ett lån om 14 500 000 kr hos Handelsbanken förfaller 2012-10-30. Nuvarande räntesats är 2,78 %

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	3,20	2,97	3,06	3,58	3,21
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 574	8 663	8 682	8 700	9 001
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	541	590	541	590	541
Driftskostnader kr/kvm	327	342	319	279	257
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	47,03	47,52	43,89	43,98	45,5

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011 04 04 haft följande sammansättning:

Andreas Ovemyr	Ordförande
Maria Persson	Vice ordförande
Lennart Eriksson	Sekreterare
Tomas Rosenqvist	Kassör
Anders Arhammar	Ledamot
Agneta Falk	Suppleant
Peter Johansson	Suppleant
Johan Klinge	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie
Borev Revisionsbyrå AB	

Valberedning

Linnéa Svanström
Eva Centeno López
Lars-Ove Farnebo
Mathias Klippinge

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen har sammanlagt tre stycken fastighetslån, samtliga placerade i Stadshypotek AB.
Den totala låneskulden uppgick per den 31/12-2011 till 60 674 880 kr, lånens räntevillkor och omsättningsdatum framgår av tilläggsupplysningarna.

Räntebidrag har erhållits fram till och med 31 december 2011.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	694 259
årets förlust	- 349 676
	344 583

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	344 000
i ny räkning överföres	583
	344 583

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

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 827 153	4 174 676
Hysesintäkter garage		749 640	633 150
Eldebiteringar		389 787	396 708
Gästlägenhet		13 750	14 000
Summa nettoomsättning		4 980 330	5 218 534
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-271 548	-233 748
Driftskostnader	2	-2 312 217	-2 422 589
Administrationskostnader	3	-138 452	-119 304
Personalkostnader	4	-68 837	-63 482
Fastighetskatt/fastighetsavgift	5	-61 380	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 852 434	-2 839 123
Avskrivning byggnad		-566 341	-555 236
Avskrivningar övrigt		-47 012	-47 412
Summa avskrivningar		-613 353	-602 648
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 514 543	1 776 763
Ränteintäkter		3 427	5 205
Räntebidrag	6	83 421	137 948
Räntekostnader		-1 950 051	-1 823 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 016	-1 496
Summa kapitalnetto		-1 864 219	-1 681 683
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-349 676	95 080
ÅRETS RESULTAT		-349 676	95 080

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	7		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	8	153 511 831	154 078 172
Mark		55 000 000	55 000 000
Bredband	9,10	47 814	94 826
Summa materiella anläggningstillgångar		208 559 645	209 172 998
Summa anläggningstillgångar		208 559 645	209 172 998
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		7	4 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	108 676	195 772
Avräkningskonto förvaltare		1 237 777	1 375 645
Summa kortfristiga fordringar		1 346 460	1 575 661
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		134 209	134 131
Summa kassa och bank		134 209	134 131
Summa omsättningstillgångar		1 480 669	1 709 792
SUMMA TILLGÅNGAR		210 040 314	210 882 790

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		146 520 000	146 520 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 567 500	1 245 000
Summa bundet eget kapital		148 087 500	147 765 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		694 259	921 679
Årets resultat		-349 676	95 080
Summa fritt eget kapital		344 583	1 016 759
Summa eget kapital		148 432 083	148 781 759
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		60 542 800	61 174 960
Summa långfristiga skulder		60 542 800	61 174 960
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	132 080	132 000
Leverantörsskulder		185 548	335 992
Skatteskulder		61 380	1 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	686 423	456 954
Summa kortfristiga skulder		1 065 431	926 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 040 314	210 882 790
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

	2011	2010
Reparationer hiss	17 694	18 864
Hiss, besiktning och serviceavtal	14 461	14 281
Löpande reparationer	101 149	102 773
Underhåll, övr utg	9 102	0
Reparationer tvättst	8 379	812
Trädgårdskostnader	90 763	97 018
OVK-besiktning inkl åtgärder	30 000	0
	271 548	233 748

2 Driftskostnader

	2011	2010
El	527 529	601 655
Uppvärmning	617 174	686 379
Vatten	123 955	134 325
Sophämtning	176 664	175 750
Fastighetsförsäkring	79 303	76 121
Bredband	96 120	96 120
Kabel-TV	148 769	148 337
Förbruknings inventarier	1 950	9 973
Förbrukningsmaterial	12 112	18 404
Fastighetsskötsel	95 960	193 128
Trädgårdsskötsel	148 967	123 781
Städning Entreprenad	113 643	44 628
Snöröjning/sandning	122 807	99 488
Städning utöver avtal	47 264	12 650
Bevakningskostnader	0	1 850
	2 312 217	2 422 589

3 Administrationskostnader exkl arvoden

	2011	2010
Telefon & porto	10 698	8 224
Revisionsarvode	13 188	13 540
Arvode förvaltning	69 893	67 751
Övr förvaltningskostnader	23 562	15 510
Föreningsavgifter	3 850	3 850
Kreditupplysning	1 962	2 358
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	7 500	4 531
IT-kostnader	2 160	2 340
Övr främmande tjänster	4 264	0
Bankkostnader	1 375	1 200
	138 452	119 304

4 Personalkostnader och arvoden

	2011	2010
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	55 000	50 000
Övriga sociala kostnader	13 837	13 482
	68 837	63 482

5 Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Från och med 2011 belastas fastigheten med halv kommunal avgift. Från och med 2016 höjs avgiften till hel avgift.

6 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 för 2011 4 %.
Räntebidragen upphörde 2011 12 31.

7 Avskrivningar

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av enligt en 100-årig annuitetsplan, årets avskrivning motsvarar	0,36 %
Inventarier	20 %
Bredband	20 %

8 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	157 020 000	157 020 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 020 000	157 020 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 941 828	-2 386 592
Årets avskrivningar	-566 341	-555 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 508 169	-2 941 828
Utgående redovisat värde	153 511 831	154 078 172
Taxeringsvärden byggnader	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	129 000 000	129 000 000

9 Inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	13 817	13 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 817	13 817
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-13 817	-13 817
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 817	-13 817
Utgående redovisat värde	0	0

10 Bredband

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	237 062	237 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 062	237 062
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-142 236	-94 824
Årets avskrivningar	-47 012	-47 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-189 248	-142 236
Utgående balans	47 814	94 826

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Com Hem	37 300	36 889
UBC	20 188	18 973
TryggHansa	6 632	85 935
Herr Gårman	0	3 737
I.T.K	3 545	3 495
Ownit	24 030	24 030
Initial	4 004	0
Upplupna räntebidrag	12 977	22 713
	108 676	195 772

12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	146 520 000	1 245 000	921 679	95 080
Disposition av föregående års resultat:		322 500	-227 420	-95 080
Årets resultat				-349 676
Belopp vid årets utgång	146 520 000	1 567 500	694 259	-349 676

13 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank Hypotek AB, flyttat lån	0	14 500 000
Stadshypotek AB, 2,50 % ffd 2013 09 30	14 000 000	0
Stadshypotek AB, 2,78% ffd 121030	14 500 000	14 500 000
Stadshypotek AB, 3,17% ffd 150610	32 174 880	32 306 960
Avgår kortfristig del	-132 080	-132 000
	60 542 800	61 174 960

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Norrenergi	75 964	102 813
Christer Segerström AB	11 344	11 594
Vattenfall	15 229	15 557
Jämtkraft	40 028	61 704
Sita	7 661	0
Indoor Energy, OVK-besiktning och åtgärder	30 000	0
Beräknat revisionsarvode	13 500	13 500
Upplupna styrelsearvoden enligt stämmobeslut	55 000	50 000
Beräknade upplupna soc avg	17 281	15 710
Upplupna utgiftsräntor	33 592	111 227
Förskottsbetalda hyror och avgifter	386 825	74 849
	686 424	456 954

Solna den 2012-03-27



Andreas Ovemyr, ordförande



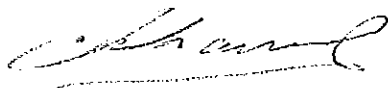
Maria Persson



Lennart Eriksson



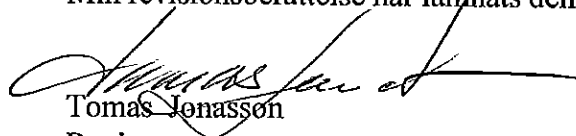
Tomas Rosenqvist



Anders Arhammar

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2012-03-31



Tomas Jonasson
Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Signalen 1, org.nr. 769601-8733

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Signalen 1, för år 2011

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

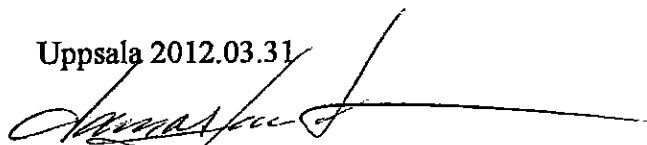
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2012.03.31



Tomas Jonasson

Godkänd revisor