

Årsredovisning

för

Brf Signalen 1

769601-8733

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Signalen 1, Solna Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 130 (132) medlemmar fördelade på 90 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 (11) överlåtelser skett till ett snittpris om 35 062 (36 590) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Väsentliga händelser under det gångna verksamhetsåret

Ett lån om 14,5 MSEK hos Handelsbanken har förfallit. I samband med att lånet lades om amorterades 500 kSEK. Det nya lånet ligger även det hos Handelsbanken eftersom de erbjöd lägst ränta. Lånet har 5 års bindningstid med en räntesats på 2,86 %.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

2013 09 30 förfaller ett lån om 14 MSEK med räntesats 2,50 % hos Handelsbanken.

Under året kommer föreningens bredbandsuppkoppling uppgraderas. Det kommer att till självkostnadspris om 189 kr/månad och finnas möjlighet till hastighet upp till 1000 Mbit/sek. Kostnad och hastighet för nuvarande bredbandsuppkoppling kommer att vara oförändrad och inkluderad i månadskostnaden.

Vid föreningsstämmor i UBC Ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna (aktier i UBC AB) till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna. UBC AB har 10 000 aktier och Brf Signalen 1 har den 29 januari 2013 tilldelats 25 aktier. Vid värderingen åsattes aktierna ett indikativt och teoretiskt värde om 3 400 - 4 100 kronor per aktie, med ett mittvärde om 3 700 kronor. Samtliga aktier har samma röstvärde, en röst per aktie, samt lika rätt till utdelning.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	2,93	3,20	2,97	3,06	3,58
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 484	8 574	8 663	8 682	8 700
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	602	541	590	541	590
Driftskostnader kr/kvm	334	327	342	319	279
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	46,54	47,03	47,52	43,89	43,98

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012 04 16 haft följande sammansättning:

Andreas Ovemyr	Ordförande
Lennart Eriksson	Sekreterare
Tomas Rosenqvist	Kassör
Maria Persson	Ledamot
Anders Arhammar	Ledamot
Malin Spång	Suppleant
Johan Klinge	Suppleant
Pär Skoglund	Suppleant
Peter Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson
Borev Revisionsbyrå AB

Ordinarie

Valberedning

Linnéa Svanström Leistedt
Eva Centeno López
Lars-Ove Farnebo
Karin Blent

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 2012 12 31 till 60 042 800 kr, lånens räntevillkor och omsättningsdatum framgår av tilläggsupplysningarna.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	583
årets vinst	262 743
	263 326

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	344 000
i ny räkning överföres	-80 674
	263 326

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

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 258 788	3 827 153
Hysesintäkter garage	1	701 218	749 640
Eldebiteringar		373 092	389 787
Gästlägenhet		11 500	13 750
Summa nettoomsättning		5 344 598	4 980 330
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-74 708	-271 548
Driftskostnader	3	-2 365 840	-2 312 217
Administrationskostnader	4	-132 726	-138 452
Personalkostnader	5	-71 671	-68 837
Fastighetskatt/fastighetsavgift	6	-58 590	-61 380
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 703 535	-2 852 434
Avskrivning byggnad		-577 668	-566 341
Avskrivningar övrigt		-47 814	-47 012
Summa avskrivningar		-625 482	-613 353
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 015 581	1 514 543
Ränteintäkter		8 885	3 427
Räntebidrag	7	0	83 421
Räntekostnader		-1 771 024	-1 950 051
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523	-1 016
Summa kapitalnetto		-1 762 662	-1 864 219
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		252 919	-349 676
Inkomstskatt, åter skatt för räntor		9 824	0
ÅRETS RESULTAT		262 743	-349 676

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	8		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	9	152 934 163	153 511 831
Mark		55 000 000	55 000 000
Bredband	10,11	0	47 814
Summa materiella anläggningstillgångar		207 934 163	208 559 645
Summa anläggningstillgångar		207 934 163	208 559 645
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		177	0
Skattekonto		68 482	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	115 692	108 676
Avräkningskonto förvaltare		1 571 262	1 237 777
Summa kortfristiga fordringar		1 755 613	1 346 460
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		11 850	134 209
Summa kassa och bank		11 850	134 209
Summa omsättningstillgångar		1 767 463	1 480 669
SUMMA TILLGÅNGAR		209 701 626	210 040 314

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		146 520 000	146 520 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 911 500	1 567 500
Summa bundet eget kapital		148 431 500	148 087 500
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		583	694 259
Årets resultat		262 743	-349 676
Summa fritt eget kapital		263 326	344 583
Summa eget kapital		148 694 826	148 432 083
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		59 910 720	60 542 800
Summa långfristiga skulder		59 910 720	60 542 800
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	14	132 080	132 080
Leverantörsskulder		175 479	185 548
Skatteskulder		119 970	61 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	668 551	686 423
Summa kortfristiga skulder		1 096 080	1 065 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 701 626	210 040 314
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 Hyresintäkter garage

I intäkter 2011 ingår grupputhyrda platser för november och december 2010.

2 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Reparationer hiss	22 218	17 694
Reparation ventilation	5 404	0
Hiss, besiktning och serviceavtal	14 631	14 461
Löpande reparationer	17 205	101 149
Underhåll, övr utg	0	9 102
Reparationer tvättst	15 250	8 379
Trädgårdskostnader	0	90 763
OVK-besiktning inkl åtgärder	0	30 000
	74 708	271 548

3 Driftskostnader

	2012	2011
El	517 933	527 529
Uppvärmning	699 156	617 174
Vatten	113 180	123 955
Sophämtning	186 296	176 664
Fastighetsförsäkring	82 502	79 303
Bredband	96 120	96 120
Kabel-TV	149 200	148 769
Förbruknings inventarier	0	1 950
Förbrukningsmaterial	19 431	12 112
Fastighetsskötsel	97 967	95 960
Trädgårdsskötsel	151 945	148 967
Städning Entreprenad	126 989	113 643
Snöröjning/sandning	46 267	122 807
Städning utöver avtal	69 949	47 264
Bevakningskostnader	2 030	0
Utredning ventilation	6 875	0
	2 365 840	2 312 217

4 Administrationskostnader exkl arvoden

	2012	2011
Telefon & porto	6 200	10 698
Revisionsarvode	14 844	13 188
Arvode förvaltning	73 251	69 893
Övr förvaltningskostnader	15 930	23 562
Föreningsavgifter	1 600	3 850
Kreditupplysning	1 731	1 962
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	13 224	7 500
IT-kostnader	4 321	2 160
Övr främmande tjänster	0	4 264
Bankkostnader	1 625	1 375
	132 726	138 452

5 Personalkostnader och arvoden

	2012	2011
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	50 276	55 000
Övriga sociala kostnader	13 895	13 837
Utbildning	7 500	0
	71 671	68 837

6 Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

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

7 Räntebidrag

Räntebidragen upphörde 2011 12 31.

8 Avskrivningar

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnaden skrivs av enligt en 100-årig annuitetsplan, årets avskrivning motsvarar	0,37 %
Bredband	20 %

9 Byggnad

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	157 020 000	157 020 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 020 000	157 020 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 508 169	-2 941 828
Årets avskrivningar	-577 668	-566 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 085 837	-3 508 169
Utgående redovisat värde	152 934 163	153 511 831
Taxeringsvärden byggnader	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	129 000 000	129 000 000

Brf Signalen 1 10(12)
769601-8733

10 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	13 817	13 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 817	13 817
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-13 817	-13 817
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 817	-13 817
Utgående redovisat värde	0	0

11 Bredband

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	237 062	237 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 062	237 062
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-189 248	-142 236
Årets avskrivningar	-47 814	-47 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-237 062	-189 248
Utgående balans	0	47 814

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Com Hem	37 317	37 300
UBC	22 048	20 188
TryggHansa	6 897	6 632
I.T.K	3 605	3 545
Ownit	24 030	24 030
Initial	4 119	4 004
Storholmen Teknik	17 676	0
Upplupna räntebidrag	0	12 977
	115 692	108 676

13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	146 520 000	1 567 500	694 259	-349 676
Disposition av föregående års resultat:		344 000	-693 676	349 676
Årets resultat				262 743
Belopp vid årets utgång	146 520 000	1 911 500	583	262 743

14 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek AB, 2,50 % ffd 2013 09 30	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek AB, 2,78 % ffd 2012 10 30	0	14 500 000
Stadshypotek AB, 2,86 % ffd 2017 10 30	14 000 000	0
Stadshypotek AB, 3,17% ffd 2015 06 01	32 042 800	32 174 880
Avgår kortfristig del	-132 080	-132 080
	59 910 720	60 542 800

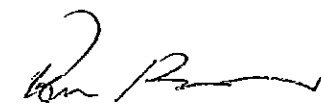
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

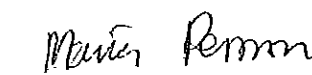
	2012-12-31	2011-12-31
Norrenergi	100 093	75 963
Christer Segerström AB	11 750	11 344
Vattenfall	14 745	15 229
Jämtkraft	40 132	40 028
Sita	11 509	7 661
Indoor Energy, OVK-besiktning och åtgärder	0	30 000
Cemi	6 942	0
UBC	2 313	0
Beräknat revisionsarvode	15 000	13 500
Upplupna styrelsearvoden enligt stämmobeslut	55 000	55 000
Beräknade upplupna soc avg	17 281	17 281
Upplupna utgiftsräntor	66 733	33 592
Förutb hyror/avgifter, ej moms	327 053	386 825
	668 551	686 423

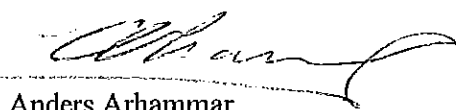
Solna den 2013-03-19


Andreas Övermyr


Lennart Eriksson

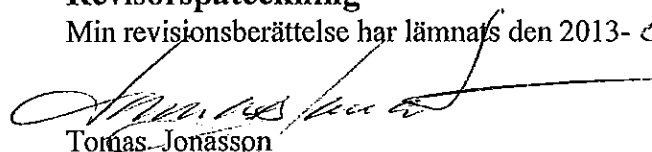

Tomas Rosenqvist


Maria Persson


Anders Arhammar

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2013-03-21


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 2012

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 2012 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 2012.

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 revisionsd 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.

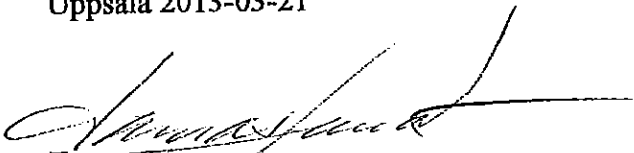
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att 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 2013-03-21



Tomas Jonasson

Godkänd revisor