

Årsredovisning

för

Brf Signalen 1

769601-8733

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Signalen 1, Solna Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 152 725 000 kronor varav markvärdet uppgick till 49 000 000 kronor och byggnadsvärdet uppgick till 103 725 000 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 Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning och med 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 132 (130) medlemmar fördelade på 90 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 (8) överlåtelser skett till ett snittpris om 37 047 (36 062) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Väsentliga händelser under det gångna verksamhetsåret

I slutet av september blev ett nytt lån på 13,7 Mkr placerat hos Nordea på 3 år till en ränta på 2,85 %. I samband med att lånet sattes om amorterades 300 000 kr.

En dusch installerades under sommaren i föreningslokalen på Anders Lundströms gata 9.

Vid föreningsstämmor i UBC Ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna (aktier i Fastum UBC Förvaltning AB) till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna. Fastum UBC Förvaltning AB har 14 309 aktier och Brf Signalen 1 har den 29 januari 2013 tilldelats 25 aktier. Samtliga aktier har samma röstvärde, en röst per aktie, samt lika rätt till utdelning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	2,97	2,93	3,20	2,97	3,06
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 423	8 484	8 574	8 663	8 682
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	602	602	541	590	541
Driftskostnader kr/kvm	336	334	327	342	319
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	39,03	46,54	47,03	47,52	43,89

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013 04 08 haft följande sammansättning:

Peter Johansson	Ordförande
Lennart Eriksson	Sekreterare
Tomas Rosenqvist	Kassör
Maria Persson	Ledamot
Ewa Edemar	Ledamot
Andreas Ovemyr	Suppleant
Johan Klinge	Suppleant
Rikard Holmén	Suppleant
Nader Stenberg	Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie
Borev Revisionsbyrå AB	

Valberedning

Leif Riber
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, placerade i Stadshypotek AB och Nordea. Den totala låneskulden uppgick per den 2013 12 31 till 59 610 720 kr, lånens räntevillkor och omsättningsdatum framgår av tilläggsupplysningarna.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-80
	674
årets vinst	155 820
	75 146

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	344 000
i ny räkning överföres	- 268 854
	75 146

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

Not

Resultaträkning

2013-01-01 **2012-01-01**
-2013-12-31 **-2012-12-31**

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter		4 258 786	4 258 788
Hysesintäkter garage		694 810	701 218
Eldebiteringar		352 462	373 092
Gästlägenhet		9 850	11 500
Summa nettoomsättning		5 315 908	5 344 598

RÖRELSENS KOSTNADER

Reparationer och underhåll	1	-137 971	-74 708
Periodiskt underhåll	2	-76 732	0
Driftskostnader	3	-2 375 614	-2 365 840
Administrationskostnader	4	-131 173	-132 726
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-70 377	-71 671
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	6	-54 900	-58 590
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 846 767	-2 703 535
Avskrivning byggnad	7	-589 221	-577 668
Avskrivningar övrigt		0	-47 814
Summa avskrivningar		-589 221	-625 482

RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER

1 879 920 **2 015 581**

Resultat från aktier och andelar	8	47 500	0
Ränteintäkter		2 866	8 885
Räntekostnader		-1 774 417	-1 771 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49	-523
Summa kapitalnetto		-1 724 100	-1 762 662

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

155 820 **252 919**

Inkomstskatt, åter skatt för räntor		0	9 824
-------------------------------------	--	---	-------

ÅRETS RESULTAT

155 820 **262 743**

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Balansräkning			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	152 344 942	152 934 163
Mark		55 000 000	55 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		207 344 942	207 934 163
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	0
Summa anläggningstillgångar		207 392 442	207 934 163
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	177
Skattekonto		71 453	68 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	129 870	115 692
Avräkningskonto förvaltare		1 795 758	1 571 262
Summa kortfristiga fordringar		1 997 081	1 755 613
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		13 820	11 850
Summa kassa och bank		13 820	11 850
Summa omsättningstillgångar		2 010 901	1 767 463
SUMMA TILLGÅNGAR		209 403 343	209 701 626
Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not		
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		146 520 000	146 520 000
Föreningens fond för yttre underhåll		2 255 500	1 911 500
Summa bundet eget kapital		148 775 500	148 431 500
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-80 674	583
Årets resultat		155 820	262 743
Summa fritt eget kapital		75 146	263 326
Summa eget kapital		148 850 646	148 694 826
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		59 478 640	59 910 720
Summa långfristiga skulder		59 478 640	59 910 720
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	132 080	132 080
Leverantörsskulder		155 719	175 479
Skatteskulder		116 280	119 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	669 978	668 551
Summa kortfristiga skulder		1 074 057	1 096 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 403 343	209 701 626
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. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 tillgångars 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

Avskrivningar

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av enligt en 100-årig annuitetsplan, årets avskrivning motsvarar 0,38 %

1 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Reparationer hiss	36 033	22 218
Reparation ventilation	0	5 404
Hiss, besiktning och serviceavtal	14 884	14 631
Löpande reparationer	53 025	17 205
Utbyte av betongglasfönster i fasad	11 220	0
Löpande underhåll i trädgård mm.	21 107	0

Brf Signalen 1 8(11)
769601-8733

Reparationer tvättstuga	1 702	15 250
	137 971	74 708

2 Periodiskt underhåll

	2013	2012
Målningsarbete	31 250	0
Ombyggnad av toalett till duschrom	45 482	0
	76 732	0

3 Driftskostnader

	2013	2012
El	511 645	517 933
Uppvärmning	695 420	699 156
Vatten	112 581	113 180
Sophämtning	184 544	186 296
Fastighetsförsäkring	87 611	82 502
Självrisk försäkring	8 800	0
Bredband	96 120	96 120
Kabel-TV	149 280	149 200
Förbrukningsmaterial	24 894	19 431
Fastighetsskötsel	94 201	97 967
Trädgårdsskötsel	162 836	151 945
Städning Entreprenad	127 052	126 989
Snöröjning/sandning	63 450	46 267
Städning utöver avtal	57 180	69 949
Bevakningskostnader	0	2 030
Utredning ventilation	0	6 875
	2 375 614	2 365 840

4 Administrationskostnader exkl arvoden

	2013	2012
Telefon & porto	8 031	6 200
Revisionsarvode	13 735	14 844
Arvode förvaltning	74 877	73 251
Övr förvaltningskostnader	12 414	15 930
Föreningsavgifter	312	1 600
Kreditupplysning	1 269	1 731
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	18 535	13 224
IT-kostnader	0	4 321

Brf Signalen 1 9(11)
769601-8733

Bankkostnader	2 000	1 625
	131 173	132 726

5 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar

	2013	2012
--	-------------	-------------

Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	55 000	50 276
Övriga sociala kostnader	15 377	13 895
Utbildning	0	7 500
	70 377	71 671

6 Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

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

7 Byggnad

	2013	2012
--	-------------	-------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	157 020 000	157 020 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 020 000	157 020 000

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-4 085 837	-3 508 169
Årets avskrivningar	-589 221	-577 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 675 058	-4 085 837

Utgående redovisat värde

	152 344 942	152 934 163
--	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	103 725 000	94 000 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	35 000 000
	152 725 000	129 000 000

8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2013	2012
--	-------------	-------------

Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB (556730-0883) 25 st aktier à 1 900 kronor.	47 500	0
--	--------	---

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Com Hem	37 319	37 317
Fastum UBC	23 694	22 048
TryggHansa	14 675	6 897
I.T.K	3 702	3 605
Ownit	24 030	24 030
Initial	4 239	4 119
Cemi	22 045	17 676
Socinet, hemsida	166	0
	129 870	115 692

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	146 520 000	1 911 500	583	262 743
Disposition av föregående års resultat:		344 000	-81 257	-262 743
Årets resultat				155 820
Belopp vid årets utgång	146 520 000	2 255 500	-80 674	155 820

11 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek AB, 2,50 % ffd 2013 09 30	0	14 000 000
Nordea, 2,85 % ffd 2016 09 30	13 700 000	0
Stadshypotek AB, 2,86 % ffd 2017 10 30	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek AB, 3,17% ffd 2015 06 01	31 910 720	32 042 800
Avgår kortfristig del	-132 080	-132 080
	59 478 640	59 910 720

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Norrenergi	82 232	100 093
Christer Segerström AB	12 250	11 750
Vattenfall	14 702	14 745
Jämtkraft	39 110	40 132
Sita	8 261	11 509
Cemi	0	6 942
UBC	0	2 313
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden enligt stämmobeslut	55 000	55 000
Beräknade upplupna soc avg	17 281	17 281
Upplupna utgiftsräntor	33 367	66 733
Förutbetalda hyror/avgifter	392 775	327 053
	669 978	668 551


Solna den 2014-



Peter Johansson



Lennart Eriksson



Tomas Rosenqvist




Maria Persson



Ewa Edemar

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 26/3-2014



Tomas Jonasson
Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Signalen, för år 2013.

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 2013 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 räkenskapsåret 2013.01.01 – 2013.12.31.

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 2014.03.26



Tomas Jonasson

Godkänd revisor