

Årsredovisning

för

Brf Signalen 1

769601-8733

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Signalen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 maj 2005.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger fastigheten Befästningskullen 11 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i sex våningar med totalt 90 bostadsrätter. Den totala boytan är 7 077 kvm. Föreningen disponerar 97 parkeringsplatser, varav 47 är belägna under tak.

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod; halv fastighetsavgift i deklarationen 2011-2015. Fastighetsskatt för lokaler (garaget) är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 152 725 000 kr, varav byggnadsvärdet är 103 725 000 kr och markvärde 49 000 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2015-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trappstädning med Cemi Förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 11 oktober 2004.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2014 uppgår till 614 kr/kvm boyta per år. För 2015 har avgiften höjts 2,5 procent till 629 kr/kvm per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske med minst 0,3 procent av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har sammanlagt tre stycken fastighetslån, placerade i Stadshypotek AB och Nordea. Den totala låneskulden uppgick per den 2014 12 31 till 59 478 640 kr, lånens räntevillkor och omsättningsdatum framgår av tilläggsupplysningarna.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 7 april 2004 haft följande sammansättning:

Peter Johansson	Ordförande
Lennart Eriksson	Sekreterare
Tomas Rosenqvist	Kassör
Maria Persson	Ledamot
Ewa Edenman Edemar	Ledamot
Lisbeth Guståv	Suppleant
Annelie Lindgren	Suppleant
Nader Stenberg	Suppleant
Rickard Holmén	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Tomas Jonasson
Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Karin Blent
Christina Olsson
Leif Riber
Lars-Ove Farnebo

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året tecknat nytt elavtal med Jämtkraft på tre år. Även avtal om trädgårdsskötsel och för tvätt av mattor i entréerna har tecknats.

Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är byggd år 2005. Energideklaration har utförts.

Utförda underhållsåtgärder under 2014

Ny belysning har installerats i soprum, cykelrum mm.

Planerade underhåll under nästkommande år

Under 2015 kommer träfasaderna högst upp på fastigheterna att målas om.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	4 343 713	4 258 786
Hyror och övriga intäkter	1 067 535	1 107 488
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-4 599 467	-4 621 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten	811 781	745 040
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	141 490	-338 994
Årets amorteringar	-132 080	-132 080
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	-0	-47 500
Förändring likvida medel	811 191	226 466
Likvida medel vid årets början	1 809 578	1 583 112
Likvida medel vid årets slut	2 630 769	1 809 578

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 136 (132) medlemmar. Under året har 6 (11) överlåtelser skett till ett snittpris om 41 826 (37 047) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	5 407	5 316	5 345	4 980	5 219
Resultat efter finansiella poster, tkr	-758	156	253	-350	95
Avskrivning, tkr	-1 570	-589	-625	-613	-603
Resultat exkl avskrivningar, tkr	812	745	878	263	698
Soliditet (%)	70,96	71,08	70,91	70,67	70,55
Skuldränta (%)	3,02	2,97	2,93	3,20	2,97
Fastighetslån kr/kvm	8 404	8 423	8 484	8 574	8 663
Årsavgifter kr/kvm	614	602	602	541	590

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-268 854
årets förlust	-758 419
	-1 027 273
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	344 000
i ny räkning överföres	-1 371 273
	-1 027 273

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

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till en rak avskrivningsplan för byggnad. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 589 tkr 2013 till 1 570 tkr 2014. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Ett positivt kassaflöde är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 407 364	5 315 909
Summa rörelseintäkter		5 407 364	5 315 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 411 211	-2 590 318
Övriga externa kostnader	3	-314 250	-186 073
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	4	-72 995	-70 377
Avskrivningar	5	-1 570 200	-589 221
Summa rörelsekostnader		-4 368 656	-3 435 989
Rörelseresultat		1 038 708	1 879 920
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 884	50 366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 801 011	-1 774 466
Summa finansiella poster		-1 797 127	-1 724 100
Resultat efter finansiella poster		-758 419	155 820
Årets resultat		-758 419	155 820

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	205 774 742	207 344 942
Summa materiella anläggningstillgångar		205 774 742	207 344 942
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		205 822 242	207 392 442
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 522	0
Övriga fordringar	8	2 721 532	1 867 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	129 160	129 870
Summa kortfristiga fordringar		2 858 214	1 997 081
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		21 229	13 820
Summa kassa och bank		21 229	13 820
Summa omsättningstillgångar		2 879 443	2 010 901
SUMMA TILLGÅNGAR		208 701 685	209 403 343

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		146 520 000	146 520 000
Fond för yttre underhåll		2 599 500	2 255 500
Summa bundet eget kapital		149 119 500	148 775 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-268 854	-80 674
Årets resultat		-758 419	155 820
Summa fritt eget kapital		-1 027 273	75 146
Summa eget kapital		148 092 227	148 850 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	59 346 560	59 478 640
Summa långfristiga skulder		59 346 560	59 478 640
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	132 080	132 080
Leverantörsskulder		199 298	155 719
Skatteskulder		203 670	116 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	727 850	669 978
Summa kortfristiga skulder		1 262 898	1 074 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 701 685	209 403 343
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		66 000 000	66 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 /K2/
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	4 343 713	4 258 786
Hyror garage	681 850	694 810
Elkostnad debiterad på medlemmar	339 609	352 462
Hyror gästlägenhet	37 710	9 850
Ersättning för skador	4 482	0
	5 407 364	5 315 908

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	112 876	94 201
Trädgårdsskötsel	104 437	162 836
Städning	127 216	133 487
Hyra av entrémattor	41 891	50 745
Snöröjning/sandning	43 547	63 450
Hisskostnader	15 334	14 884
Reparationer	62 401	65 947
Hissreparationer	55 331	36 033
Trädgård och utemiljö	6 814	21 107
Planerat underhåll: Ny belysning i soprum, cykelrum mm	32 856	0
Planerat underhåll: Målningarbeten	0	31 250
Planerat underhåll:Ombyggnad av toalett till duschrum	0	45 482
Elkostnad	479 957	511 645
Fjärrvärme	652 576	695 420
Vatten och avlopp	115 660	112 581

Avfallshantering	173 422	184 544
Försäkringskostnader	103 268	87 611
Självrisker	0	8 800
Kabel-tv	149 276	149 280
Bredband	96 120	96 120
Förbrukningsinventarier	543	0
Förbrukningsmaterial	37 686	24 895
	2 411 211	2 590 318

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt, avser två år	94 500	0
Fastighetsavgift	54 270	54 900
Telefon och porto	7 706	8 031
Föreningsgemensamma kostnader	10 315	6 575
Revisionsarvode	14 063	13 735
Ekonomisk förvaltning	100 100	93 412
Bankkostnader	1 500	2 000
Konsultarvoden	17 339	0
Medlemsavgifter	4 500	312
Övriga poster	9 957	7 108
	314 250	186 073

Not 4 Styrelserarvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2014	2013
Styrelsearvoden	56 992	55 000
Sociala avgifter	16 003	15 377
	72 995	70 377

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	157 020 000	157 020 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 020 000	157 020 000
Ingående avskrivningar	-4 675 058	-4 085 837
Årets avskrivningar	-1 570 200	-589 221
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 245 258	-4 675 058
Redovisat värde mark	55 000 000	55 000 000
Utgående värde mark	55 000 000	55 000 000
Utgående redovisat värde	205 774 742	207 344 942
Taxeringsvärden byggnader	103 725 000	103 725 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	49 000 000
	152 725 000	152 725 000

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter	3 884	2 866
Erhållna aktier i Fastum UBC Förvaltning AB	0	47 500
	3 884	50 366

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; org. nr. 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr. Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid den senaste handeln med aktien 2013.

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	111 992	71 453
Avräkningskonto förvaltare	2 609 540	1 795 758
	2 721 532	1 867 211

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	17 718	14 675
Ekonomisk förvaltning	25 523	23 694
Bredband	24 030	24 030
Kabel-tv	37 313	37 319
Entrémattor	2 787	4 239
Hisservice	3 816	3 702
Fastighesskötsel och städning	17 973	22 045
Socinet, hemsida	0	166
	129 160	129 870

Not 10 Eget kapital

	Medlems insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	146 520 000	2 255 500	-80 674	155 820
Disposition av föregående års resultat:		344 000	-188 180	-155 820
Årets resultat				-758 419
Belopp vid årets utgång	146 520 000	2 599 500	-268 854	-758 419

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	3,17	2015-06-10	31 778 640	31 910 720
Nordea	2,85	2016-09-21	13 700 000	13 700 000
Stadshypotek	2,86	2017-10-30	14 000 000	14 000 000
Avgår kortfristig del			-132 080	-132 080
			59 346 560	59 478 640

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	33 367	33 367
Styrelsearvoden	57 000	55 000
Sociala avgifter	17 909	17 281
Fjärrvärme	91 140	82 232
Elkostnad	45 843	53 812
Renhållning	7 766	8 261
Snöröjning mm	8 562	12 250
Revisionsarvoden	15 000	15 000
Förutbetalda avgifter och hyror	451 263	392 775
	727 850	669 978

Solna



Peter Johansson



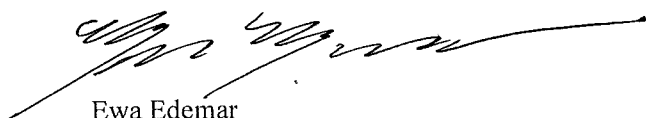
Lennart Eriksson



Tomas Rosenqvist

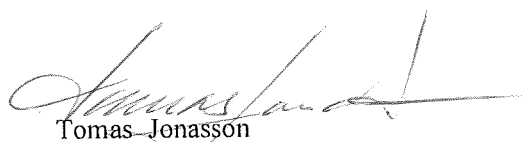


María Persson



Ewa Edemar

Min revisionsberättelse har lämnats 2015.03.16



Tomas Jonasson

Revisor

Borev Redovisningsbyrå AB

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Signalen 1, för år 2014

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 2014 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 2014.

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 revisionssed 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.

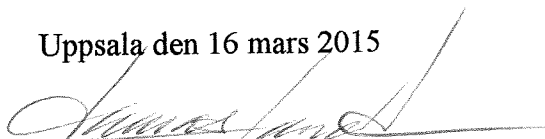
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 16 mars 2015



Tomas Jonasson

Godkänd revisor