

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Signalisten 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2000-01-26 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SIGNALISTEN 2	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Allians Försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

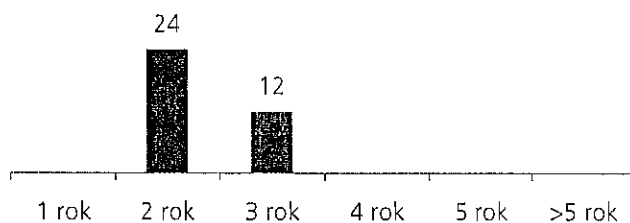
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 325 kvadratmeter, varav 1 992 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 333 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Snickeriverkstad, Bertil Jonsson	20 kvm	T.o.m. 2014-12-31
Förskola	313 kvm	T.o.m. 2013-09-01

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002-08-26 och sträcker sig fram till 2022-08-26.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Hissrenovering	2010 - 2010	Klart sommaren/hösten 2010
Målning av trapphus	2009 - 2009	Klart sommaren 2009
Nytt entréparti samt innerport	2008 - 2009	Klart vinter/våren 2009
Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp	2008 - 2008	Klart
Renovering av ytskikt i hiss	2006 - 2006	Våren 2006
Renovering av fönster	2004 - 2004	Klart
Renovering av balkonger	2004 - 2005	Klart vintern/våren 2005
Omläggning av tak	2004 - 2005	Klart vintern/våren 2005
Rörstambyte	2003 - 2003	
Elstambyte	2003 - 2003	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem/Hipnet
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits och 1 upplåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lena Monica Levedahl	Ledamot
Karl Arne Gundlach	Ledamot
Eva Gunilla Heimer	Ledamot

Eva Carina Johnsson
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ralf Toresson
Ordinarie Extern
Toresson Revision

Valberedning

Jan Andersson
Mia Norell Jonsson
Anna Blomqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2010 har takterrassen ställts i ordning, arbetet utfördes av Tommi Tradition Bygg. Det blev nytt komposit trädäck, målning och nya lampor. När det var klart inköptes en ny grill och möbler.

Grovsoporna flyttades till nytt grovsopshus utanför huset, entreprenad utfördes av HRC. Det gamla grovsopsutrymmet försåg med gallerväg och skall användas till trädgårdsredskap mm.

Totala renoveringen av hiss genomfördes av Hissjouren Ekmans AB, vilket innebar ny hissmotor, styrenheter och ny hisskorg med innerdörr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

I början av 2011 genomförs stamspolning av Ragn-Sells.

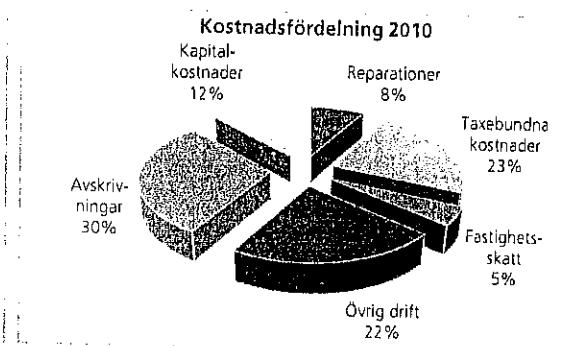
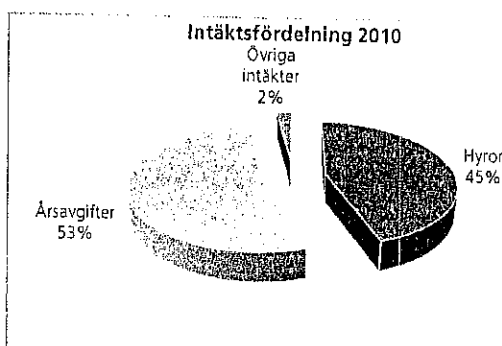
Omdragning och uppgradering av kabel-tv-nät utförs av Bäck Installation AB på uppdrag av ComHem.

Uppsnygning av husets angränsande trädgårds ytor planeras till våren och sommaren.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2010 genomfört en amortering på 1 miljon på ett befintligt lån och även löst ett lån helt på 1,5 miljoner.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 448 kr
Årsavgifter	489 kr
Ränta och utdelning	4 kr
Räntebidrag	4 kr
Övriga intäkter	17 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	74 kr
Taxebundna kostnader	215 kr
Fastighets-skatt	44 kr
Övrig drift	205 kr
Avskrivningar	276 kr
Kapitalkostnader	112 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1992 kvm bostäder och 333 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	489	470	470	470
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 164	5 452	5 480	5 508
Elkostnad/kvm totalyta	23	25	23	27
Värmekostnad/kvm totalyta	163	143	132	132
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	7	18	20

W

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-310 162
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 969 528
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 632
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 410 322

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	69 000
att i ny räkning överförs	-2 341 322

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

w

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 789 058	1 815 720
Övriga rörelseintäkter		39 342	9 602
		<u>1 828 400</u>	<u>1 825 322</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-152 953	-131 383
Reparationer		-104 952	-146 612
Periodiskt underhåll		-68 125	-467 601
Taxebundna kostnader		-501 037	-442 846
Övriga driftskostnader		-46 298	-66 741
Fastighetsskatt		-103 412	-89 950
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-271 755	-236 917
Personalkostnader		-5 204	0
Avskrivningar		-640 953	-608 826
		<u>-1 894 690</u>	<u>-2 190 877</u>
RÖRELSERESULTAT		-66 290	-365 555
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 515	2 495
Räntekostnader		-261 158	-345 816
Räntebidrag		8 771	15 240
		<u>-243 872</u>	<u>-328 081</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-310 162	-693 636
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-652
		<u>0</u>	<u>-652</u>
ÅRETS RESULTAT		-310 162	-694 288

h

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	37 695 468	37 814 658
Maskiner och inventarier	112 050	140 063
	<u>37 807 518</u>	<u>37 954 721</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 810 318	37 957 521
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	-2 019
Övriga fordringar	89 537	0
Förutbetalda kostnader	14 018	50 139
Upplupna räntebidrag	0	3 774
	<u>103 555</u>	<u>51 894</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	570 552	570 552
SBC klientmedel i SHB	3 114 257	3 693 197
	<u>3 684 809</u>	<u>4 263 749</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 788 364	4 315 643
SUMMA TILLGÅNGAR	41 598 682	42 273 164

u

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		24 789 761	24 113 467
Upplåtelseavgifter		8 891 479	7 367 773
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 321 111	1 660 479
		<u>35 002 351</u>	<u>33 141 719</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 100 159	-1 745 240
Årets resultat		-310 162	-694 288
		<u>-2 410 321</u>	<u>-2 439 527</u>
SUMMA EGET KAPITAL		32 592 030	30 702 192
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	8 232 904	10 804 516
		<u>8 232 904</u>	<u>10 804 516</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	61 512	55 768
Leverantörsskulder		63 762	271 859
Skatteskulder		192 814	89 402
Övriga kortfristiga skulder		70 500	0
Upplupna kostnader	Not 9	125 271	99 090
Förutbetalda avgifter och hyror		259 889	250 337
		<u>773 748</u>	<u>766 456</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		41 598 682	42 273 164
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	15 667 000	15 667 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

W

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Hissanläggning	10% , 3,33%	10%
Ventilation	4%	4%
Port/säkerhetsdörr	6,6%	6,6%
Stambyte	4%	4%
Fönster	10%	10%
Balkong/terrass	1%	1%
Tak	4%	4%
Markanläggning	5%	5%
Maskiner	10%	10%
Inventarier		

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	973 959	936 252
Hysesintäkter	815 099	879 468
	1 789 058	1 815 720

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	25 948	10 715
Fastighetsskötsel enl beställn	1 905	36 971
Snöröjning/sandning	14 835	3 915
Städning entreprenad	46 352	39 146
Mattvätt/Hyrmattor	4 269	4 073
Sotning	12 529	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 000
Hissbesiktning	1 000	3 294
Gård	7 811	5 946
Serviceavtal	24 393	6 092
Förbrukningsmateriel	13 911	3 231
	152 953	131 383

U-

Not 2 Forts.	2010	2009
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	3 960	0
Sociala kostnader	1 244	0
	5 204	0
Avskrivningar		
Byggnad	85 130	85 130
Förbättringar	517 355	513 240
Markanläggning	10 456	10 456
Inventarier	28 013	0
	640 953	608 826
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 894 690	2 190 877
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	41 588 862	41 588 862
Nyanskaffningar	493 751	0
Utgående anskaffningsvärde	42 082 613	41 588 862
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 774 204	-3 165 378
Årets avskrivningar enligt plan	-612 941	-608 826
Utgående avskrivning enligt plan	-4 387 145	-3 774 204
Planenligt restvärde vid årets slut	37 695 468	37 814 658
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	12 844 192	12 844 192
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 964 000	17 345 000
Taxeringsvärde mark	23 580 000	16 078 000
	43 544 000	33 423 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	37 800 000	29 000 000
Lokaler	5 744 000	4 423 000
	43 544 000	33 423 000

28

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	197 438	57 375
Nyanskaffningar	0	140 063
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	197 438	197 438
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-57 375	-57 375
Årets avskrivningar enligt plan	-28 013	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-85 388	-57 375
Redovisat restvärde vid årets slut	112 050	140 063

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	6 844	2 911
Kabel-Tv	7 174	7 075
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	988
SBC	0	39 165
	14 018	50 139

u

Not 2 Forts.	2010	2009
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	5 467
Brf Lägenheter	0	819
Tvättstuga	5 691	3 175
Sophantering/återvinning	37 500	1 750
Entré/trapphus	0	63 541
Lås	8 253	42 948
VVS	0	6 194
Hiss	2 929	6 773
Huskropp utvändigt	0	3 013
Tak	0	5 665
Fasad	0	1 991
Mark/gård/utemiljö	50 579	5 276
	104 952	146 612
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	85 500
Tvättstuga	0	29 631
Entré/trapphus	0	62 845
Ventilation	0	220 875
Hiss	0	68 750
Balkonger/altaner	68 125	0
	68 125	467 601
Taxebundna kostnader		
El	54 269	57 759
Värme	379 437	333 104
Vatten	37 254	16 248
Sophämtning/renhållning	18 010	14 335
Grovsopor	12 067	21 400
	501 037	442 846
Övriga driftskostnader		
Försäkring	16 600	38 441
Markhyra/väggavgift/avgäld	988	988
Tomträttsavgäld	0	-988
Kabel-TV	28 710	28 300
	46 298	66 741
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	103 412	89 950
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	0	11 624
Revisionsarvode extern revisor	13 175	11 800
Föreningskostnader	346	833
Styrelseomkostnader	7 300	5 000
Fritids och Trivselkostnader	1 929	0
Förvaltningsarvode	160 844	151 967
Förvaltningsarvoden övriga	35 826	30 947
Administration	2 465	2 464
Konsultarvode	45 000	17 813
Medlemsavgift SBC ek för	4 870	4 470
	271 755	236 917

w

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	24 789 761	676 294	0	24 113 467
Upplåtelseavgifter	8 891 479	1 523 706	0	7 367 773
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 321 111	-339 368	0	1 660 479
Summa bundet eget kapital	35 002 351	1 860 632	0	33 141 719
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 100 159	339 368	-694 288	-1 745 240
Årets resultat	-310 162	-310 162	694 288	-694 288
Summa ansamlad förlust	-2 410 321	29 206	0	-2 439 527
Summa eget kapital	32 592 030	1 889 838	0	30 702 192

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	1 660 479	1 560 210
Reservering enligt stadgar	130 632	100 269
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-470 000	0
Vid årets slut	1 321 111	1 660 479

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,550 %	3 519 740	3 556 792	2015-09-30
Stadshypotek AB	2,300 %	2 172 000	2 172 000	2011-02-18
Stadshypotek AB	-	0	1 500 000	Avslutat
Stadshypotek AB	2,600 %	2 602 676	3 631 492	2011-02-03
Summa skulder till kreditinstitut		8 294 416	10 860 284	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-61 512	-55 768	
		8 232 904	10 804 516	


u


Not 9

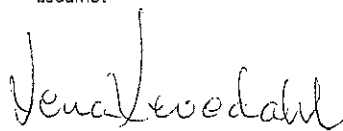
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	4 766	4 438
Värme	55 716	44 517
Extern revisor	11 800	11 500
Ränta	47 785	36 164
Sophämtning	0	2 471
Styrelsearvoden	3 960	0
Soc.avgifter styrelsearvoden	1 244	0
	125 271	99 090

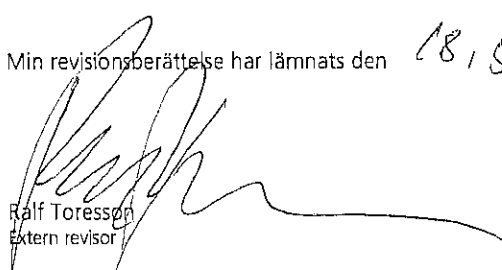
STOCKHOLM den 10,5 2011


Karl Arne Gundlach
Ledamot


Eva Gunilla Heimer
Ledamot


Lena Monica Levedahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18,5 2011


Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Signalisten 2

Org nr 769604-3467

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Signalisten 2 för år 2010. 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 försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 den upprättat årsredovisningen samt att 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 i allt väsentligt 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 och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2011


Ralf Torésson