



Årsredovisning
för din bostadsrättsförening

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen SIGNALISTEN 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2003.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SIGNALISTEN 2	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Uppvärmning i fastigheten är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Hyresgäst	Verksamhet	Löptid	Uppsägning
Jonsson Bertil Stockholm Skolor	Fritidsverksamhet Förskola	2000-10-01--2003-12-31	2005-12-31 2003-12-31

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

2 rok	3 rok
24	12

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning ska godkännas av Brf Signalistens styrelse och att uthyrningstiden på kontrakten skall vara ett år.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Föreningen har bredbands-/ADSL-uppkoppling via ComHem/Hipnet.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Teresa Anemyr	Ledamot
Nebojsa Gradovcanski	Ledamot
Arne Gundlach	Ledamot
Eva Heimer	Ledamot
Johan Arensberg	Suppleant
Lena Bergström	Suppleant
Lena Källvik	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit Ralf Toresson, KPMG Bohlins och Leif Rosenblad, internrevisor.
Extern revisorssuppleant har varit Jan-Ove Brandt, KPMG Bohlins.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-05-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2003 genomfördes stambyte och elrenovering under perioden 1 april till mitten av september. Då stora skador uppkommit på kakel i entren, renoverades den med målning av nya väggplattor i sten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2004 planeras och genomföres renovering av fönster, balkong och tak.

Föreningens ekonomi:

Under 2003 lånade föreningen 6 000 000 kr för genomförandet av stambyte och elrenovering.

2 st hyreslägenheter har återlämnats till Brf Signalisten 2.

Efter försäljning kunde föreningen minska de nyupptagna lånen med 2 500 000 kr

Räntebidrag har erhållits efter stambyte och elrenovering.

Brf Signalisten 2 planerar att genomföra en ca 10% höjning av månadsavgifter under 2004 för att balansera ekonomin efter genomförda renoveringar.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2003	2002	2001	2000
Årsavgift/kvm Bostadsrättsyta	455	452	420	98
Lån/kvm Bostadsrättsyta	9873	6113	6137	8747
Elkostnad/hushåll	387	978	0	197
Värmekostnad/hushåll	8068	8013	7569	1328
Vattenkostnad/hushåll	1252	958	1512	230

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

årets resultat:	-386 236,52
och balanserad vinst:	<u>90 771,18</u>
summa	-295 465,34

balanseras i ny räkning.

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

	2003	2002
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Reserverade vinster	90 771	90 771
Årets resultat	-386 237	157 885
EGET KAPITAL	<u>23 905 775</u>	<u>21 214 896</u>
AVSÄTTNINGAR		
Årets avsättning	21 319 240	19 165 772
Årets avsättning	1 907 000	1 390 455
AVSÄTTNINGAR	<u>24 226 240</u>	<u>20 556 227</u>
SKULDER		
Årets skulder	24 226 240	21 371 681
Årets skulder	1 907 000	1 390 455
SKULDER	<u>26 133 240</u>	<u>22 762 136</u>

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2003

2002

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 569 309	1 619 901
Övriga rörelseintäkter		3 336	3 941
		<u>1 572 645</u>	<u>1 623 842</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetsskötsel		-81 689	-79 268
Reparationer		-14 640	-42 742
Periodiskt underhåll		-2 688	
Taxebundna kostnader		-389 538	-386 161
Övriga driftskostnader		-61 206	-53 846
Fastighetskatt		-130 000	-109 215
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-239 456	-150 168
Personalkostnader		-7 000	
Avskrivningar		-362 575	-96 605
		<u>-1 288 792</u>	<u>-918 005</u>

RÖRELSERESULTAT

283 853

705 838

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter		34 929	36 373
Räntekostnader		-634 610	-528 375
		<u>-599 681</u>	<u>-492 002</u>

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-315 828

213 836

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond	Not 7	-66 999	-56 151
		<u>-66 999</u>	<u>-56 151</u>

SKATT

Statlig skatt		-3 410	
		<u>-3 410</u>	

ÅRETS RESULTAT

-386 237

157 685

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2003

2002

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 3	35 998 116	29 707 161
Maskiner och inventarier	Not 4	22 950	34 425
		<u>36 021 066</u>	<u>29 741 586</u>

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

36 023 866 **29 744 386**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar		2 143	
Förutbetalda kostnader	Not 5	42 430	43 859
		<u>44 573</u>	<u>43 859</u>

KASSA OCH BANK

Kassa, postgiro och bank		943 396	657 659
SBC klientmedel i SHB		4 502 627	2 124 049
		<u>5 446 023</u>	<u>2 781 708</u>

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

5 490 596 **2 825 567**

SUMMA TILLGÅNGAR

41 514 462 **32 569 953**

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 6

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		21 319 240	19 765 772
Upplåtelseavgifter		2 942 000	1 200 468
		<u>24 261 240</u>	<u>20 966 240</u>

Ansamlad förlust

Balanserad vinst		90 771	90 771
Årets resultat		-386 237	157 685
		<u>-295 465</u>	<u>248 456</u>

SUMMA EGET KAPITAL

23 965 775 **21 214 696**

		2003	2002
AVSÄTTNINGAR	Not 7		
Föreningens reparationsfond		<u>1 333 171</u>	<u>1 168 919</u>
		1 333 171	1 168 919
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>15 620 284</u>	<u>9 658 000</u>
		15 620 284	9 658 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	37 716	38 000
Leverantörsskulder		78 768	30 748
Skatteskulder		133 410	109 215
Upplupna kostnader	Not 9	108 597	127 587
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>236 742</u>	<u>222 788</u>
		595 233	528 338
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		41 514 462	32 569 953
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		15 667 000	13 872 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
SKATT			
Skatteskulder		<u>3 410</u>	
		3 410	
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		41 517 872	32 569 953

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 används som föregående år.

Föreningens reparationsfond har redovisats som en avsättning och dess förändring har redovisats över resultaträkningen

Bokföringsnämndens allmänna råd, som börjar gälla för räkenskapsår från och med 2004-01-01 innebär att föreningens reparationsfond skall redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital och inte påverka resultaträkningen.

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.

	2003	2002
Byggnad	5%	5%
Stambyte	4%	
Maskiner	20%	20%

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

NOT 1

ÅRSAVGIFTER, HYRESINTÄKTER

Årsavgifter	722 214	717 608
Hyresintäkter	847 095	902 293
	1 569 309	1 619 901

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel enligt beställning	4 644	17 228
Städning entreprenad	54 515	43 236
Mattvätt	2 131	1 569
Hissbesiktning	719	681
Hiss	3 757	3 604
VVS	1 450	
Förbrukningsmateriel	1 785	3 625
Brandvarnare		9 325
	69 001	79 268

	2003	2002
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	1 333 171	5 250
Tvättstuga	33 000	1 100
Soprum/sophus		1 400
Portar	12 688	460
Lås	15 629	125
VVS	2 840	13 059
Elinstallationer	1 900	3 374
Hiss	11 803	17 974
Tak	2 700	
Balkonger	7 200	
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-60 432	
	27 328	42 742
Periodiskt underhåll		
Stambyte	2 688	
	2 688	
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	13 930	35 225
Värmekostnader	290 431	288 470
Vattenkostnader	45 072	34 483
Sophämtning	11 771	10 654
Grovsopor	16 571	13 138
Snöröjning	11 763	4 191
	389 538	386 161
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 852	27 931
Avgäld		883
Kabel-TV/Satellit-TV	27 354	25 032
	61 206	53 846
Fastighetsskatt	130 000	109 215
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Revisionsarvode (extern revisor)	17 975	8 500
Styrelseomkostnader	4 822	5 983
Trivselkostnader (inne)	4 014	
Förvaltningsarvode	46 081	43 546
Arvode SBC övrigt	37 500	
Teknisk förvaltning	114 431	72 674
Juridik	7 669	
Administration	760	14 995
Korttidsinventarier	1 361	
Avgift till organisationer	4 843	4 470
	239 456	150 168
Anställda och personalkostnader		

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2003	2002
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	7 000	
	<u>7 000</u>	
Avskrivningar		
Byggnad	85 130	85 130
Förbättringar	265 970	
Maskiner	<u>11 475</u>	<u>11 475</u>
	362 575	96 605
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 288 792	918 005
NOT 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	29 877 415	29 877 415
Nyanskaffningar	6 642 055	
Utgående anskaffningsvärde	<u>36 519 470</u>	<u>29 877 415</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-170 254	-85 124
Årets avskrivningar enligt plan	-351 100	-85 130
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-521 354</u>	<u>-170 254</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	35 998 116	29 707 161
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	12 844 192	12 844 192
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 694 000	10 646 000
Taxeringsvärde mark	<u>9 639 000</u>	<u>8 071 000</u>
	22 333 000	18 717 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	18 666 000	15 591 000
Lokaler	3 667 000	3 126 000
NOT 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 375	57 375
Utgående anskaffningsvärde	<u>57 375</u>	<u>57 375</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-22 950	-11 475
Årets avskrivningar enligt plan	-11 475	-11 475
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-34 425</u>	<u>-22 950</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	22 950	34 425

	2003	2002		
NOT 5				
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	03-12-31	02-12-31		
Försäkring	28 228	29 248		
Kabel Tv	6 462	6 365		
Avgift sopsug		904		
Vatten	3 643	1 844		
Årsavgift SBC	4 097	4 470		
Mattvätt				
	42 430	42 831		
NOT 6				
EGET KAPITAL	Enligt			
	stämman			
	beslut	2002		
	2003			
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 319 240	1 553 468	19 765 772	
Upplåtelseavgifter	2 942 000	1 741 532	1 200 468	
	24 261 240	3 295 000	20 966 240	
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	90 771		90 771	
Årets resultat	-386 237	-157 685	157 685	
	-295 465	-157 685	248 456	
Summa eget kapital	23 965 775	3 137 316	21 214 696	
		2003	2002	
NOT 7				
AVSÄTTNINGAR				
Föreningens reparationsfond				
Vid årets början		1 168 919	1 112 768	
Årets avsättning		66 999	56 151	
lanspråkstagande		-60 432		
Vid årets slut		1 333 171	1 168 919	
NOT 8				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	03-12-31	03-12-31	02-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	5,88%	3 743 000	3 762 000	05-10-30
Stadshypotek AB	3,27%	2 172 000	2 172 000	04-05-10
Stadshypotek AB	4,67%	3 743 000	3 762 000	06-10-30
Stadshypotek AB	3,30%	3 000 000	0	Rörligt
Stadshypotek AB	3,30%	3 000 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		15 658 000	9 696 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-37 716	-38 000	
		15 620 284	9 658 000	

	2003	2002
NOT 9		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fjärrvärme	03-12-31	02-12-31
Utgiftsräntor	92 220	39 896
El		86 191
Extern revisor	9 000	1 500
Avg Shb	377	
Arvoden	7 000	
	108 597	127 587

Stockholm den

Teresa Anemyr

Nebojsa Gradovcanski

Arne Gundlach

Eva Heimer

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Ralf Toresson
KPMG Bohlins

Leif Rosenblad
Internrevisor