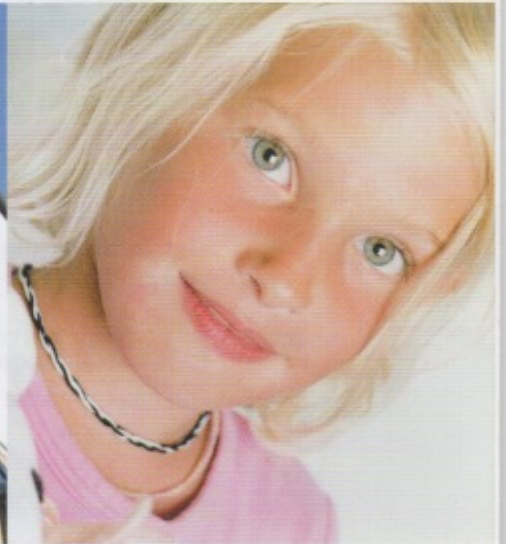


3286
1208
12978



Årsredovisning

för din bostadsrättsförening



 **sbc**
Sveriges
BostadsrättsCentrum

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen SIGNALISTEN 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2002.

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.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes år 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 26 lägenheter med bostadsrätt. Utöver detta upplåter föreningen 10 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	ev. löptid
Fritidsverksamhet	00-10-01--03-12-31
Förskola	

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

2 rok	3 rok
24	12

Medlemmar

Av föreningens 26 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Nebojsa Gradovcanski	Ordförande
Eva Gunilla Heimer	Sekreterare
Karl Arne Gundlach	Kassör
Annika Teresa Anemyr	Ledamot
Johan Arensberg	Suppleant
Lena Maria Bergström	Suppleant
Lena Monica Källvik	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit Ralf Toresson, KPMG och Leif Rosenblad. Revisorssuppleant har varit Jan-Ove Brandt, KPMG.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2002-05-21.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2003 kommer Brf Signalisten genomföra stambyte och elrenovering under perioden 1 april till mitten av september 2003. Entreprenör är Betege byggen AB.

Föreningens ekonomi

Under 2003 kommer nyupplåning att ske i samband med stambyte.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att av till disposition tillgängliga medel:

årets resultat:	157 684,50
och balanserad vinst:	<u>90 771,18</u>
summa:	248 455,68

balanseras i ny räkning.

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

REKONSTRUKTIONSKOSTNADER	228 31	273 26
REKONSTRUKTIONSKOSTNADER	117 716-	271 832-
REKONSTRUKTIONSKOSTNADER	346 027-	545 098-
Kassa, postgiro och bank	210 352	210 352
REKONSTRUKTIONSKOSTNADER	48 271-	48 271-
REKONSTRUKTIONSKOSTNADER	0	0
EGGT KAPITAL, AVSETTNINGAR OCH SKULDER		

REKONSTRUKTIONSKOSTNADER	228 31	273 26
REKONSTRUKTIONSKOSTNADER	117 716-	271 832-
REKONSTRUKTIONSKOSTNADER	346 027-	545 098-
Kassa, postgiro och bank	210 352	210 352
REKONSTRUKTIONSKOSTNADER	48 271-	48 271-
REKONSTRUKTIONSKOSTNADER	0	0
EGGT KAPITAL, AVSETTNINGAR OCH SKULDER		

	Not 6	ÅRETS RESULTAT
Beholdt eget kapital		19 765 772
Införda insatser	1 200 468	1 200 468
Opplysningsavgifter	20 966 248	20 966 248
Prätt eget kapital		
Balanserad vinst	90 771	0
Årets resultat	157 685	90 771
SUMMA EGGT KAPITAL	21 214 696	21 057 011

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2002

2001

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 619 901	1 593 770
Övriga rörelseintäkter		3 941	4 452
		<u>1 623 842</u>	<u>1 598 222</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetsskötsel		-79 268	-55 894
Reparationer		-42 742	-63 074
Taxebundna kostnader		-386 161	-356 950
Övriga driftskostnader		-53 846	-49 632
Fastighetsskatt		-109 215	-96 035
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-150 168	-142 939
Avskrivningar och nedskrivningar		-96 605	-96 599
		<u>-918 005</u>	<u>-861 123</u>

RÖRELSERESULTAT

705 838

737 099

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 373	31 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-528 375	-637 711
		<u>-492 002</u>	<u>-606 056</u>

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

213 836

131 043

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond	Not 7	-56 151	-40 272
- Lägenhetsreparationer		-56 151	-40 272
- Teknisk förvaltning			

SKATT

Statlig skatt		0	0
---------------	--	---	---

ÅRETS RESULTAT

157 685

90 771

Styrelsen har haft följande sammansättning:
 Nebojsa Gradovanska Ordförande
 Karl-Arne Gustafsson Sekreterare
 Annika Teresa Aronny Ledamot
 Johan Arensberg Suppleant
 Lena Maria Bergström Suppleant
 Lena Monica Kallvik Suppleant

Styrelsen har under året erhållit 9 protokollförda sammankomster.

Revisorer

Revisorer har varit Ralf Torsson, KPMG och Leif Rosenblad. Revisorsuppleant har varit Jan-Ove Brandt, KPMG.

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2002	2001
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	29 707 161	29 792 291
Maskiner och inventarier	Not 4	34 425	45 900
		<u>29 741 586</u>	<u>29 838 191</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 744 386	29 840 991
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 522
Förutbetalda kostnader	Not 5	43 859	35 909
		<u>43 859</u>	<u>38 431</u>
KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL			
Kassa, postgiro och bank		657 659	1 215 863
SBC klientmedel i SHB		2 124 049	1 334 266
		<u>2 781 708</u>	<u>2 550 129</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 825 567	2 588 559
SUMMA TILLGÅNGAR		32 569 953	32 429 550
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	Not 6	19 765 772	19 765 772
Upplåtelseavgifter		1 200 468	1 200 468
		<u>20 966 240</u>	<u>20 966 240</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		90 771	0
Årets resultat		157 685	90 771
		<u>248 456</u>	<u>90 771</u>
SUMMA EGET KAPITAL		21 214 696	21 057 011

	2002	2001
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond	1 168 919	1 112 768
	<u>1 168 919</u>	<u>1 112 768</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	9 658 000	9 696 000
	<u>9 658 000</u>	<u>9 696 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	38 000	38 000
Leverantörsskulder	30 748	85 596
Skatteskulder	109 215	96 035
Upplupna kostnader	127 587	122 506
Förutbetalda avgifter och hyror	222 788	221 634
	<u>528 338</u>	<u>563 771</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	32 569 953	32 429 550
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda panter	13 872 000	13 872 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges. Öresavrundning har skett.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Vad gäller föreningens reparationsfond görs avsteg mot årsredovisningslagen i avvaktan på besked från bokföringsnämnden.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2002	2001
Byggnad	0,5%	0,5%
Maskiner	20,0%	20,0%

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

	2002	2001
NOT 1		
ÅRSavgIFTER, HYROR		
Årsavgifter	717 608	666 504
Hyror	902 293	927 266
	1 619 901	1 593 770

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel enligt beställning	17 228	
Städning entreprenad	43 236	42 160
Mattvätt	1 569	2 318
Hissbesiktning	681	656
Serviceavtal		1 356
Hiss	3 604	3 440
Förbrukningsmateriel	3 625	5 964
Brandvarnare	9 325	
	79 268	55 894

	2002	2001
Reparationer		
Hyreslägenheter		1 031
Gemensamma utrymmen	5 250	
Tvättstuga	1 100	2 991
Soprum/sophus	1 400	4 184
Portar	460	
Lås	125	2 642
VVS	13 059	7 970
Värmeanläggning		6 611
Elinstallationer	3 374	12 541
Kabel-TV		2 750
Hiss	17 974	4 105
Fönster		17 481
Övrigt		768
	42 742	63 074
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	35 225	
Värmekostnader	288 470	272 498
Vattenkostnader	34 483	54 443
Sophämtning	10 654	17 021
Grovsopor	13 138	11 225
Snöröjning	4 191	1 763
	386 161	356 950
Övriga driftskostnader		
Försäkring	27 931	24 470
Avgäld	883	862
Kabel-TV/Satellit-TV	25 032	24 300
	53 846	49 632
Fastighetsskatt	109 215	96 035
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder		19 685
Revisionsarvode (extern revisor)	8 500	
Styrelseomkostnader	5 983	4 100
Kostnader för stämma		225
Förvaltningsarvode	43 546	41 042
Teknisk förvaltning	72 674	68 514
Administration	14 995	4 753
Övriga förvaltningskostnader		150
Avgift till organisationer	4 470	4 470
	150 168	142 939

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2002	2001
Avskrivningar		
Byggnad	85 130	85 124
Maskiner	11 475	11 475
	<u>96 605</u>	<u>96 599</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	918 005	861 123

NOT 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	29 877 415	29 870 215
Nyanskaffningar		7 200
Utgående anskaffningsvärde	<u>29 877 415</u>	<u>29 877 415</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-85 124	
Årets avskrivningar enligt plan	-85 130	-85 124
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-170 254</u>	<u>-85 124</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	12 844 192	12 844 192
--	------------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	10 646 000	9 342 000
Taxeringsvärde mark	8 071 000	7 069 000
	<u>18 717 000</u>	<u>16 411 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	15 591 000	13 615 000
Lokaler	3 126 000	2 796 000

NOT 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	57 375	
Nyanskaffningar		57 375
Utgående anskaffningsvärde	<u>57 375</u>	<u>57 375</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-11 475	
Årets avskrivningar enligt plan	-11 475	-11 475
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-22 950</u>	<u>-11 475</u>

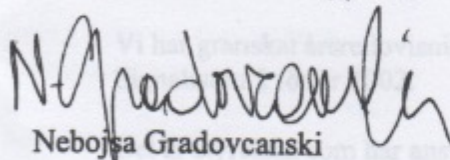
Planenligt restvärde vid årets slut

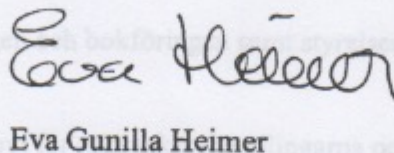
34 425	45 900
--------	--------

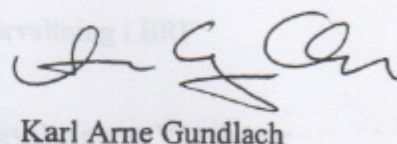
	2002	2001	
NOT 5			
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	02-12-31	01-12-31	
Försäkring	29 248	22 081	
KabelTV	6 365	6 258	
Avgift sopsug	904	883	
Vatten	1 844	2 217	
Årsavgift SBC	4 470	4 470	
Mattvätt	1 028		
	<u>43 859</u>	<u>35 909</u>	
NOT 6	Enligt		
EGET KAPITAL	stämman		
	2002	beslut	2001
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	19 765 772		19 765 772
Upplåtelseavgifter	1 200 468		1 200 468
	<u>20 966 240</u>		<u>20 966 240</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	90 771	90 771	
Årets resultat	157 685	-90 771	90 771
	<u>248 456</u>		<u>90 771</u>
Summa eget kapital	21 214 696		21 057 011
NOT 7	2002	2001	
AVSÄTTNINGAR			
Föreningens reparationsfond			
Vid årets början	1 112 768	1 006 510	
Årets avsättning	56 151	40 272	
Vid årets slut	<u>1 168 919</u>	<u>1 112 768</u>	
NOT 8			
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp Villkors-
	02-12-31	02-12-31	01-12-31 ändringsdag
Stadshypotek	5,88%	3 762 000	3 781 000 2005-10-30
Stadshypotek	4,66%	2 172 000	2 172 000 2002-02-07
Stadshypotek	5,49%	3 762 000	3 781 000 2003-10-30
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		9 696 000	9 734 000
		<u>9 696 000</u>	<u>9 734 000</u>
Summa skulder till kreditinstitut		9 696 000	9 734 000
Avgår kortfristig del		<u>-38 000</u>	<u>-38 000</u>
		9 658 000	9 696 000

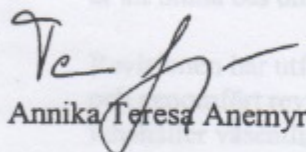
	2002	2001
NOT 9		
UPPLUPNA KOSTNADER	02-12-31	01-12-31
Fjärrvärme	39 896	37 426
Utgiftsräntor	86 191	85 080
El	1 500	
	<u>127 587</u>	<u>122 506</u>

Stockholm den 1 april 2003

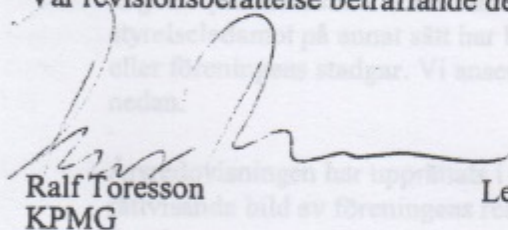

Nebojsa Gradovcanski


Eva Gunilla Heimer


Karl Arne Gundlach


Annika Teresa Anemyr

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 16 april 2003


Ralf Toresson
KPMG

Leif Rosenblad

Stockholm den 16 april 2003

Ralf Toresson
KPMG

Leif Rosenblad

Budget 2003

Utfall 2002

Budget 2002

BUDGET

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	718 000	717 608	718 000
Hyror bostäder	517 000	420 661	417 000
Hyror lokaler	499 000	481 632	467 000
Kabel-TV/Satellit-TV intäkter	5 000	2 736	3 000
Övriga intäkter	2 000	1 205	1 000
SA RÖRELSENS INTÄKTER	1 741 000	1 623 842	1 606 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enligt beställning	-16 000	-17 228	
Städning entreprenad	-45 000	-43 236	-41 000
Mattvätt	-2 000	-1 569	
Hissbesiktning	-1 000	-681	
Serviceavtal			-1 356
Hiss	-4 000	-3 604	-350
Förbrukningsmateriel		-3 625	-1 000
Brandvarnare		-9 325	
	-68 000	-79 268	-43 706

Reparationer

Gemensamma utrymmen		-5 250	
Tvättstuga		-1 100	
Soprum/sophus		-1 400	
Portar		-460	
Lås		-125	
VVS		-13 059	
Elinstallationer		-3 374	
Hiss		-17 974	
Övrigt	-40 000		-40 000
	-40 000	-42 742	-40 000

Taxebundna kostnader

Elkostnader	-36 000	-35 225	
Värmekostnader	-290 000	-288 470	-295 000
Vattenkostnader	-56 000	-34 483	-54 000
Sophämtning	-17 000	-10 654	-17 000
Grovsopor	-13 000	-13 138	-10 000
Snöröjning	-1 000	-4 191	
	-413 000	-386 161	-376 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-36 000	-27 931	-26 000
Avgäld	-1 000	-883	
Kabel-TV/Satellit-TV	-26 000	-25 032	-24 000
	-63 000	-53 846	-50 000

Fastighetsskatt

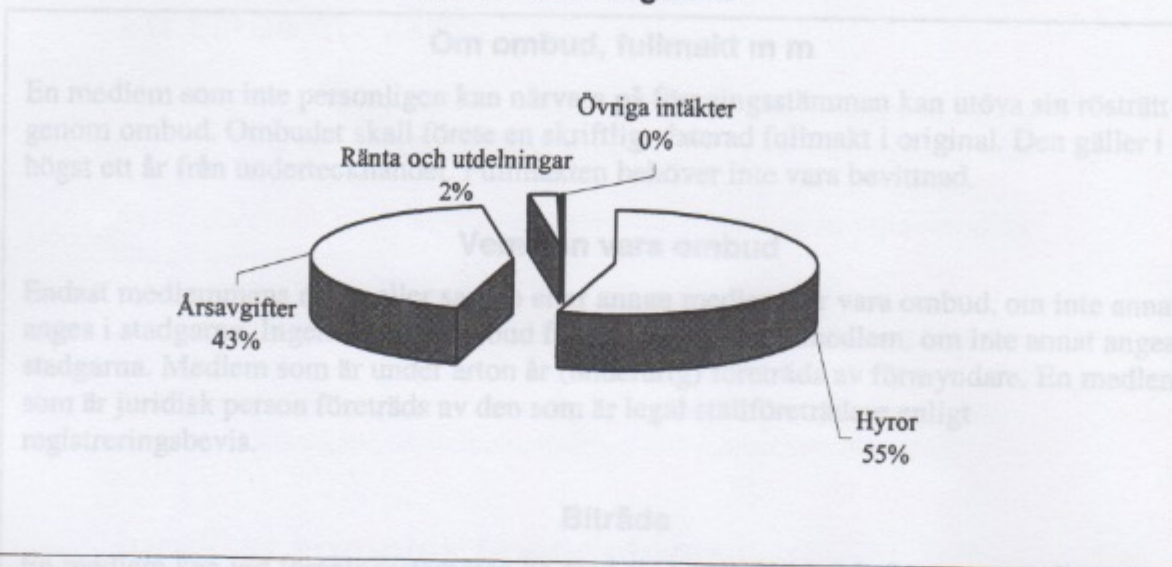
Fastighetsskatt	-130 000	-109 215	-113 000
	-130 000	-109 215	-113 000

Brf Signalisten 2

Brf Signalisten 2

Budget 2003	Utfall 2002	Budget 2002
BUDGET		
Administrativa kostnader		
Revisionsarvode extern revisor	-9 000	-8 500
Styrelseomkostnader	-6 000	-5 983
Förvaltningsarvode	-45 000	-43 546
Teknisk förvaltning	-75 000	-72 674
Administration	-5 000	-14 995
Avgifter till organisationer	-5 000	-4 470
	-145 000	-150 168
Avskrivningar och nedskrivningar		
Byggnad	-85 130	-85 130
Maskiner	-11 475	-11 475
	-96 605	-96 605
	-955 605	-918 005
SA RÖRELSENS KOSTNADER		
	785 395	705 838
RÖRELSERESULTAT		
	313 395	213 836
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Ränteintäkter	45 000	36 373
Låneräntor	-517 000	-528 375
	-472 000	-492 002
	313 395	213 836
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		
	313 395	213 836
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Avsättning föreningens reparationsfond	-67 000	-56 151
	-67 000	-56 151
	246 395	157 685
SKATT		
Statlig skatt	-44 000	-38 000
	-44 000	-38 000
	202 395	300 754
BUDGETERAT RESULTAT		
	202 395	300 754

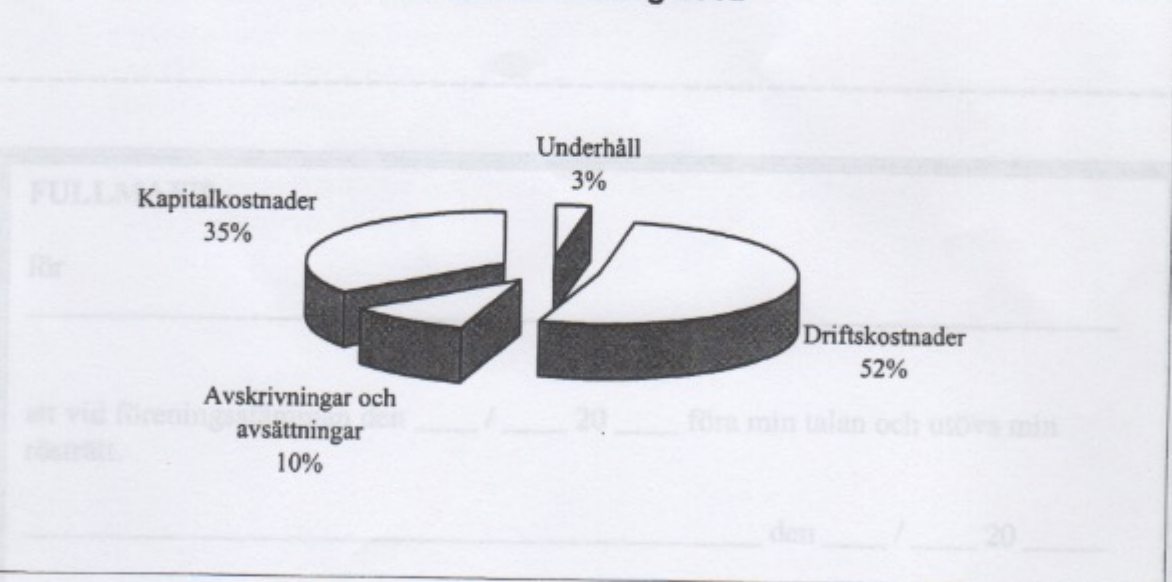
Intäktsfördelning 2002



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	360 kr	Ränta och utdelningar:	16 kr
Hyror:	2 710 kr	Övriga intäkter:	2 kr

Kostnadsfördelning 2002



Kostnader per kvadratmeter

Underhåll:	18 kr	Kapitalkostnader:	227 kr
Driftskostnader:	335 kr		
Avskrivningar och avsättningar:	66 kr		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 1 992 kvm bostäder 333 kvm lokaler