

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Signalisten 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via Allians försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

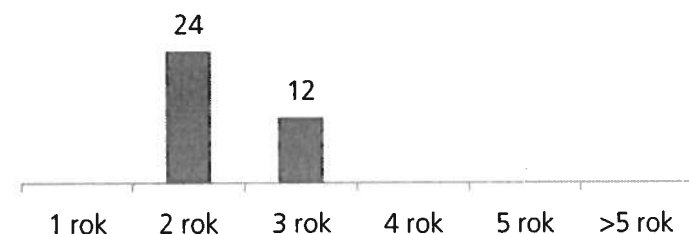
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2325 kvadratmeter, varav 1992 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	20 kvm	Uthyrd t o m 2011-09-30
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
Renovering av röklucka	2011	Klart hösten 2011
Hissrenovering	2010	Klart Sommaren/hösten 2010
Målning av trapphus	2009	Klart sommaren 2009
Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp	2008	Klart
Nytt entréparti samt innerport	2008 - 2009	Klart vinter/våren 2009
Renovering av ytskikt i hiss	2006	Våren 2006
Omläggning av tak	2004 - 2005	Klart vintern/våren 2005
Renovering av Fönster	2004	Klart
Renovering av balkonger	2004 - 2005	Klart vintern/våren 2005
Rörstambyte	2003	
Elstambyte	2003	

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva Carina Johnsson	Ledamot
Eva Gunilla Elisabet Wribe	Ledamot
Lena Monica Levedahl	Ledamot
Karl Arne Gundlach	Ledamot
Eva Gunilla Heimer	Ledamot

Mari Louise Norell Jonsson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl Arne Gundlach, Eva Gunilla Elisabet Wribe och Mari Louise Norell Jonsson

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ralf Toresson Ordinarie Extern Toresson Revision

6

Valberedning

Jan Andersson
Anna Blomqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under början av 2011 drabbades en lägenhet av en stor fuktskada, som även påverkade grannlägenhet och förskolan propellern. Renoveringsarbetet pågick till och från under nästan hela 2011. Huset rökluckan renoverats med en ny lucka och funktionalitet angående öppning av den, arbetet utfördes av BLP Entreprenad AB. I slutet av 2011 påbörjades inordningsställandet av utemiljö av företaget Utemiljö AB

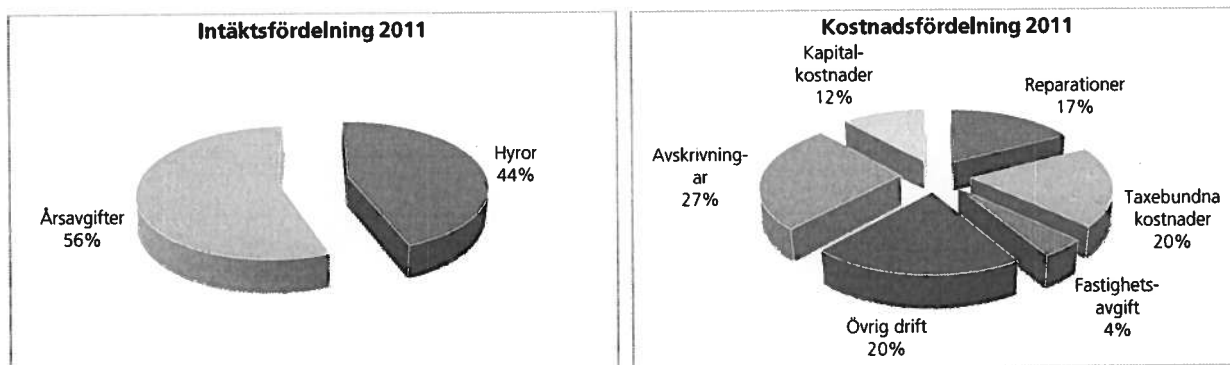
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2012 kommer undercentralen för fjärrvärmens ses över och bytas ut mot en modernare och effektivare central.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2011 genomfört en amortering på 1,1 miljon på ett befintligt lån. En hyreslägenhet har återlämnats till föreningen under hösten 2011 och upplåtits som bostadsrätt under december månad. En del av köpesumman kommer att lösa ett lån under början av 2012

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1992 kvm bostäder och 333 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	497	489	470	470
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 581	4 164	5 452	5 480
Elkostnad/kvm totalyta	23	23	25	23
Värmekostnad/kvm totalyta	150	163	143	132
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	7	18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	118	112	149	201

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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	-598 707
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 341 321
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 632
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-3 070 660

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-3 070 660**

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

a

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 780 914	1 789 058
Övriga rörelseintäkter		1 197	39 342
		1 782 111	1 828 400
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-167 997	-152 953
Reparationer		-416 629	-104 952
Periodiskt underhåll		0	-68 125
Taxebundna kostnader		-472 372	-501 037
Övriga driftskostnader		-52 672	-46 298
Fastighetskostnads/Fastighetsavgift		-105 584	-103 412
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-261 084	-271 755
Personalkostnader		-5 310	-5 204
Avskrivningar		-640 000	-640 953
		-2 121 648	-1 894 690
RÖRELSERESULTAT		-339 537	-66 290
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 917	8 515
Räntekostnader		-275 408	-261 158
Räntebidrag		0	8 771
		-267 491	-243 872
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-607 028	-310 162
SKATT			
Skatt ändrad taxering		8 321	0
		8 321	0
ÅRETS RESULTAT		-598 707	-310 162

6

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	37 069 474	37 695 468
Maskiner och inventarier	98 044	112 050
	37 167 518	37 807 518
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 170 318	37 810 318
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	102 949	89 537
Förutbetalda kostnader	24 601	14 018
	127 550	103 555
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	570 552	570 552
SBC klientmedel i SHB	4 104 160	3 114 257
	4 674 712	3 684 809
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 802 262	3 788 364
SUMMA TILLGÅNGAR	41 972 580	41 598 682

u

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		25 445 967	24 789 761
Upplåtelseavgifter		10 425 273	8 891 479
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 382 743	1 321 111
		37 253 983	35 002 351
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 471 953	-2 100 159
Årets resultat		-598 707	-310 162
		-3 070 660	-2 410 321
SUMMA EGET KAPITAL		34 183 323	32 592 030
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	7 082 944	8 232 904
		7 082 944	8 232 904
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	49 960	61 512
Leverantörsskulder		71 890	63 762
Skatteskulder		207 724	192 814
Övriga kortfristiga skulder		0	70 500
Upplupna kostnader	Not 9	113 990	125 271
Förutbetalda avgifter och hyror		262 749	259 889
		706 313	773 748
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		41 972 580	41 598 682
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	15 667 000	15 667 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Hissanläggning	10% och 3,33%	10% och 3,33%
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%
Inventarier	10%	10%

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.

	2011	2010
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	989 708	973 959
Hysesintäkter	791 206	815 099
	1 780 914	1 789 058
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	25 948
Fastighetsskötsel enl beställn	15 300	1 905
Snöröjning/sandning	47 673	14 835
Städning entreprenad	43 784	46 352
Städning enligt beställning	9 520	0
Mattvätt/Hyrmattor	10 160	4 269
Sotning	0	12 529
Hissbesiktning	1 063	1 000
Gård	8 174	7 811
Serviceavtal	17 331	24 393
Förbrukningsmateriel	7 111	13 911
Brandskydd	7 881	0
	167 997	152 953

	2011	2010
Reparationer		
Fastighet förbättringar	73 000	0
Gemensamma utrymmen	11 750	0
Tvättstuga	0	5 691
Sophantering/återvinning	0	37 500
Entré/trapphus	15 086	0
Lås	267	8 253
VVS	50 000	0
Ventilation	45 600	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	88 700	0
Hiss	15 517	2 929
Tak	9 573	0
Mark/gård/utemiljö	0	50 579
Vattenskada	107 136	0
	416 629	104 952
Periodiskt underhåll		
Balkonger/altaner	0	68 125
	0	68 125
Taxebundna kostnader		
El	53 267	54 269
Värme	347 867	379 437
Vatten	36 960	37 254
Sophämtning/renhållning	14 176	18 010
Grovsopor	20 102	12 067
	472 372	501 037
Övriga driftskostnader		
Försäkring	23 491	16 600
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	988
Kabel-TV	29 181	28 710
	52 672	46 298
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 584	103 412
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	16 075	13 175
Föreningskostnader	2 580	346
Styrelseomkostnader	11 040	7 300
Fritids och Trivselkostnader	0	1 929
Förvaltningsarvode	161 677	160 844
Förvaltningsarvoden övriga	8 739	35 826
Administration	2 822	2 465
Korttidsinventarier	5 781	0
Konsultarvode	47 500	45 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 870	4 870
	261 084	271 755
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

6

	2011	2010
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	4 040	3 960
Sociala kostnader	1 270	1 244
	5 310	5 204
Avskrivningar		
Byggnad	85 840	85 130
Förbättringar	529 699	517 355
Markanläggning	10 456	10 456
Inventarier	14 006	28 013
	640 000	640 953
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 121 648	1 894 690
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42 082 613	41 588 862
Nyanskaffningar	0	493 751
Utgående anskaffningsvärde	42 082 613	42 082 613
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 387 145	-3 774 204
Årets avskrivningar enligt plan	-625 994	-612 941
Utgående avskrivning enligt plan	-5 013 139	-4 387 145
Planenligt restvärde vid årets slut	37 069 474	37 695 468
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	12 844 192	12 844 192
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 964 000	19 964 000
Taxeringsvärde mark	23 580 000	23 580 000
	43 544 000	43 544 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	37 800 000	37 800 000
Lokaler	5 744 000	5 744 000
	43 544 000	43 544 000

f

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	197 438	197 438
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	197 438	197 438
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-85 388	-57 375
Årets avskrivningar enligt plan	-14 006	-28 013
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-99 394	-85 388
Redovisat restvärde vid årets slut	98 044	112 050

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	8 324	6 844
Kabel-Tv	7 503	7 174
Serviceavtal	7 771	0
Markhyra, vägavg, avgäld	1 003	0
	24 601	14 018

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	25 445 967	656 206	0	24 789 761
Upplåtelseavgifter	10 425 273	1 533 794	0	8 891 479
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 382 743	61 632	0	1 321 111
Summa bundet eget kapital	37 253 983	2 251 632	0	35 002 351
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 471 953	-61 632	-310 162	-2 100 159
Årets resultat	-598 707	-598 707	310 162	-310 162
Summa ansamlad förlust	-3 070 660	-660 339	0	-2 410 321
Summa eget kapital	34 183 323	1 591 293	0	32 592 030

Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2011	2010
Vid årets början	1 321 111	1 660 479
Reservering enligt stadgar	130 632	130 632
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-69 000	-470 000
Vid årets slut	1 382 743	1 321 111

Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,550 %	3 484 544	3 519 740	2015-09-30
Stadshypotek AB	3,880 %	2 172 000	2 172 000	2012-02-20
Stadshypotek AB	4,010 %	1 476 360	2 602 676	2012-02-03
Summa skulder till kreditinstitut		7 132 904	8 294 416	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-49 960	-61 512	
		7 082 944	8 232 904	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	4 535	4 766
Värme	41 782	55 716
Extern revisor	14 000	11 800
Arvoden	8 000	3 960
Sociala avgifter	2 514	1 244
Ränta	42 164	47 785
Sophämtning	995	0
	113 990	125 271

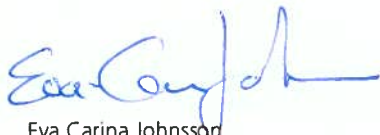
STOCKHOLM den 12 / 4 2012



Karl Arne Gundlach
Ledamot



Eva Gunilla Heimer
Ledamot



Eva Carina Johnsson
Ledamot



Lena Monica Levedahl
Ledamot



Eva Gunilla Elisabet Wribe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2012



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 2011. 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 20 april 2012



Ralf Toresson