

# Kallelse till föreningsstämma

**Datum och tid:** Måndag den 25 maj 2009 kl. 19:00

**Lokal:** Förskola/fritids Propellen, Svedbergsplan 4

## Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Stockholm den 19 mars 2009

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Signalisten 2

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Signalisten 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

### 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 Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus och 0 småhus.  
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 31 lägenheter och 0 lokaler med bostadsrätt och 5 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0	24	12	0	0	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Fritidsverksamhet	0	
Förskola	0	05-06-17--2010-06-17



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2008 utfördes utbyte av lägenhetsdörrar till nya säkerhetsdörrar och postboxar i entrén upprättades. Beslut togs om införskaffande av nytt entréparti, samt även ett inre portparti. Installation under vinter/våren 2009.

För att förbättra säkerheten till vinden, installerades gallergrindar till vindskontoren.

OVK utfördes, mindre justeringar skall göras i några lägenheter under 2009.

Även en brandskyddkontroll av öppna spisar genomfördes och innebar att några spisar fick eldningsförbud, samt att några fick restriktiv eldningstillstånd. Samtliga spisar kommer att åtgärdas under 2009.

Brf Signalisten 2 har påbörjat upphandling av tätning av rökkanaler.

Genom trädgårdsgruppens försorg genomfördes en planering och omplantering av markyta framför huset.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under vinter/våren 2009 kommer trapphus att målas om. Tätning av rökkanaler till öppna spisar kommer att utföras. En genomgång av tvättstugan för att se om man kan införskaffa ny tvättutrustning, som medför att tvätttider kvällstid kan ändras och eventuellt utökas.

### Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	470	470	462	452
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 480	5 508	5 536	6 568
Elkostnad/kvm totalyta	23	27	20	26
Värmekostnad/kvm totalyta	132	132	136	136
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	20	12	21

### Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-249 676
ansamlad förlust	-1 395 295
	-1 644 971

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs

-1 644 971

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

u



RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 799 764	1 785 004
Övriga rörelseintäkter		2 352	2 352
		<b>1 802 116</b>	<b>1 787 356</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-118 223	-98 757
Reparationer		-45 551	-64 717
Periodiskt underhåll		-82 975	0
Taxebundna kostnader		-432 815	-453 560
Övriga driftskostnader		-64 618	-61 221
Fastighetskatt		-86 230	-131 430
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-173 557	-191 399
Avskrivningar		-608 826	-563 438
		<b>-1 612 794</b>	<b>-1 564 522</b>
		<b>189 322</b>	<b>222 834</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		13 212	14 192
Räntekostnader		-468 202	-418 806
Räntebidrag		19 688	27 475
		<b>-435 302</b>	<b>-377 139</b>
		<b>-245 980</b>	<b>-154 305</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-3 696	-3 973
		<b>-3 696</b>	<b>-3 973</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-249 676</b>	<b>-158 278</b>

5

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	38 423 484	38 344 610
	<b>38 423 484</b>	<b>38 344 610</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>38 426 284</b>	<b>38 347 410</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar	135 403	0
Förutbetalda kostnader	43 188	36 774
Upplupna räntebidrag	5 391	6 594
	<b>183 982</b>	<b>43 368</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	570 552	566 858
SBC klientmedel i SHB	1 513 326	1 933 811
	<b>2 083 879</b>	<b>2 500 669</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 267 861</b>	<b>2 544 038</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40 694 144</b>	<b>40 891 448</b>







**Not 2** Förbruknings- och rörelsekostnader

<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	4 075	10 375
<b>Fastighetskostnader</b>	5 835	0
Fastighetsskötsel, entreprenad	694	0
Fastighetsskötsel enl beställn	18 678	6 660
Snöröjning/sandning	3 806	4 460
Städning entreprenad	37 782	56 953
Mattvätt/Hyrmattor	3 954	3 980
Sotning	0	7 060
OVK Obl. Ventilationskontroll	13 280	0
Hissbesiktning	838	800
Myndighetstillsyn	22 500	0
Gård	10 055	2 797
Serviceavtal	3 102	0
Hiss	0	5 918
Förbrukningsmateriel	3 534	9 382
Brandskydd	0	748
	<b>118 223</b>	<b>98 757</b>

**Reparationer**

Hyreslägenheter	0	1 026
Källare	0	23 744
Portar	0	638
Lås	27 646	388
VVS	0	776
Ventilation	2 335	0
Hiss	12 941	3 923
Tak	0	18 786
Fönster	0	3 492
Mark/gård/utemiljö	2 629	0
Vattenskada	0	1 750
Övrigt	0	10 194
	<b>45 551</b>	<b>64 717</b>

**Periodiskt underhåll**

Mark/gård/utemiljö	82 975	0
	<b>82 975</b>	<b>0</b>

**Taxebundna kostnader**

El	52 429	63 001
Värme	306 285	307 269
Vatten	42 532	45 531
Sophämtning/renhållning	14 617	11 339
Grovsopor	16 952	26 420
	<b>432 815</b>	<b>453 560</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	36 542	34 881
Markhyra/vägavgift/avgäld	964	0
Kabel-TV	27 112	26 340
	<b>64 618</b>	<b>61 221</b>

<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>86 230</b>	<b>131 430</b>
--	---------------	----------------

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Revisionsarvode extern revisor	2008	4 075	2007	10 375	
Föreningskostnader		6 435		0	
Styrelsemöten		0		10 200	
Styrelseomkostnader		4 200		3 660	
Förvaltningsarvode		145 890		0	
Förvaltningsarvode		0		53 723	
Arvode SBC övrigt		0		18 125	
Fastighetsförvaltning		0		88 474	
Förvaltningsarvodena övriga		3 648		0	
Administration		1 153		2 372	
Konsultarvode		3 686		0	
Medlemsavgift SBC ek för		4 470		4 470	
		<b>173 557</b>		<b>191 399</b>	

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Avskrivningar**

Byggnad		85 130		85 130	
Förbättringar		513 240		467 852	
Markanläggning		10 456		10 456	
		<b>608 826</b>		<b>563 438</b>	

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**1 612 794**      **1 564 522**

**Not 3**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början		40 901 162		40 901 162	
Nyanskaffningar		687 700		0	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>41 588 862</b>		<b>40 901 162</b>	

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början		-2 556 552		-1 993 114	
Årets avskrivningar enligt plan		-608 826		-563 438	
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>		<b>-3 165 378</b>		<b>-2 556 552</b>	

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad		17 345 000		17 345 000	
Taxeringsvärde mark		16 078 000		16 078 000	
		<b>33 423 000</b>		<b>33 423 000</b>	

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder		29 000 000		29 000 000	
Lokaler		4 423 000		4 423 000	
		<b>33 423 000</b>		<b>33 423 000</b>	

Not 5  
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	32 619	29 996
Kabel-Tv	7 075	6 778
Vattenkostnad	3 494	0
	<u>43 188</u>	<u>36 774</u>

Not 6  
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	23 430 477	0	0	23 430 477
Upplåtelseavgifter	5 765 763	0	0	5 765 763
Fond för yttre underhåll enligt not 7	1 560 210	100 269	0	1 459 941
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>30 756 450</u>	<u>100 269</u>	<u>0</u>	<u>30 656 181</u>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 395 295	-100 269	-158 278	-1 136 747
Årets resultat	-249 676	-249 676	158 278	-158 278
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>-1 644 971</u>	<u>-349 945</u>	<u>0</u>	<u>-1 295 026</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>29 111 479</b>	<b>-249 676</b>	<b>0</b>	<b>29 361 156</b>

2008

2007

Not 7  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2008	2007
Vid årets början	1 459 941	1 359 672
Reservering enligt stadgar	100 269	100 269
Vid årets slut	<u>1 560 210</u>	<u>1 459 941</u>

Not 8  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,370 %	3 593 844	3 630 896	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	5,500 %	2 172 000	2 172 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	6,200 %	1 500 000	1 500 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	4,090 %	3 649 928	3 668 364	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<u>10 915 772</u>	<u>10 971 260</u>	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

	-55 768	-55 768
	<u>10 860 004</u>	<u>10 915 492</u>

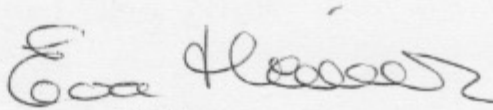
Not 9  
UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Uppl kostnad El	1 420	7 900
Uppl kostnad Värme	39 501	36 866
Uppl kostnad Extern revisor	11 200	18 000
Upplupna räntekostnader	67 821	65 409
Sophämtning	1 946	0
	<u>121 888</u>	<u>128 175</u>

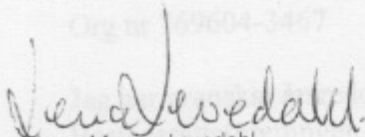
STOCKHOLM den 20/4 2009



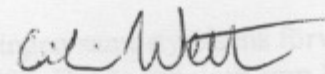
Karl Arne Gundlach  
Ledamot



Eva Gunilla Heimer  
Ledamot

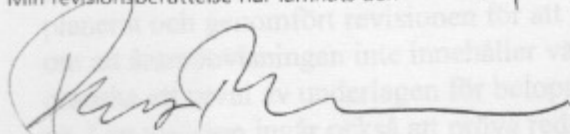


Lena Monica Levedahl  
Ledamot



Cecilia Therese Wetterholm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2009



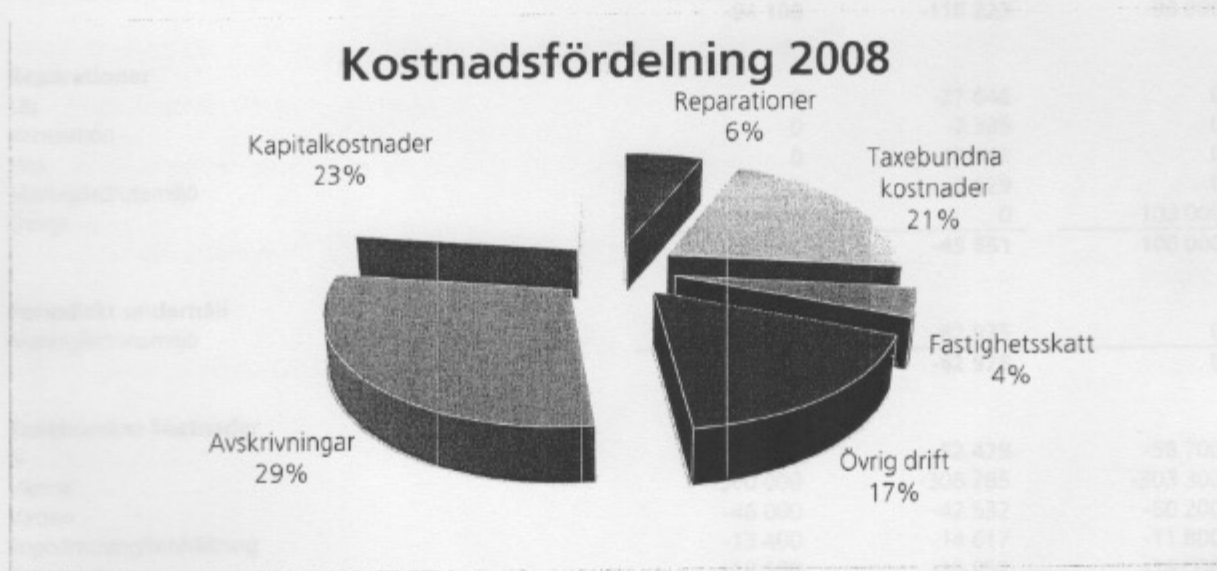
Ralf Toresson  
Extern revisor





#### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 595 kr	Årsavgifter	470 kr
Ränta och utdelning	6 kr	Räntebidrag	8 kr
Övriga intäkter	1 kr		



#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	55 kr	Taxebundna kostnader	186 kr
Fastighetsskatt	37 kr	Övrig drift	153 kr
Avskrivningar	262 kr	Kapitalkostnader	201 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1992 kvm bostäder och 333 kvm lokaler

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	935 500	935 496	935 496
Hyror bostäder	264 348	264 348	264 348
Hyror lokaler	599 920	599 920	585 160
Kabel-TV intäkter	2 052	2 052	2 052
Övriga intäkter	300	300	0
	<b>1 802 120</b>	<b>1 802 116</b>	<b>1 787 056</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel, entreprenad	0	-694	0
Fastighetskötsel enl beställn	-15 000	-18 678	-6 900
Snöröjning/sandning	-4 000	-3 806	-4 600
Städning entreprenad	-45 000	-37 782	-58 700
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	-3 954	-3 100
Sotning	-7 300	0	-7 300
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-13 280	0
Hissbesiktning	-800	-838	-800
Myndighetstillsyn	0	-22 500	0
Gård	-5 000	-10 055	-2 600
Serviceavtal	-6 200	-3 102	0
Hiss	0	0	-6 100
Förbrukningsmateriel	-7 000	-3 534	-7 100
Brandskydd	-800	0	-800
	<b>-94 100</b>	<b>-118 223</b>	<b>-98 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Lås	0	-27 646	0
Ventilation	0	-2 335	0
Hiss	0	-12 941	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 629	0
Övrigt	-50 000	0	-100 000
	<b>-50 000</b>	<b>-45 551</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Mark/gård/utemiljö	0	-82 975	0
	<b>0</b>	<b>-82 975</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-56 700	-52 429	-58 700
Värme	-300 000	-306 285	-303 300
Vatten	-46 000	-42 532	-50 200
Sophämtning/renhållning	-13 400	-14 617	-11 800
Grovsopor	-18 500	-16 952	-26 000
	<b>-434 600</b>	<b>-432 815</b>	<b>-450 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-39 100	-36 542	-35 900
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	-964	0
Kabel-TV	-28 000	-27 112	-27 200
	<b>-67 100</b>	<b>-64 618</b>	<b>-63 100</b>

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-87 455	-86 230	-86 230
	<b>-87 455</b>	<b>-86 230</b>	<b>-86 230</b>
<b>Administrativa kostnader</b>			
Revisionsarvode extern revisor	-11 200	-4 075	-10 300
Föreningskostnader	0	-6 435	0
Styrelseomkostnader	-4 000	-4 200	-3 800
Förvaltningsarvode	-150 400	-145 890	0
Förvaltningsarvode	0	0	-55 300
Arvode SBC övrigt	0	0	-3 200
Fastighetsförvaltning	0	0	-91 200
Förvaltningsarvoden övriga	0	-3 648	0
Administration	-2 500	-1 153	-2 500
Konsultarvode	0	-3 686	0
Medlemsavgift SBC ek för	-4 500	-4 470	-4 600
	<b>-172 600</b>	<b>-173 557</b>	<b>-170 900</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-85 130	-85 130	-85 130
Förbättringar	-513 240	-513 240	-467 852
Markanläggning	-10 455	-10 456	-10 455
	<b>-608 825</b>	<b>-608 826</b>	<b>-563 437</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 514 680</b>	<b>-1 612 794</b>	<b>-1 531 667</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>287 440</b>	<b>189 322</b>	<b>255 389</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteutgifter	7 400	13 201	7 400
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Låneräntor	-481 764	-467 361	-428 984
Räntebidrag	15 100	19 688	18 836
Övriga finansiella kostnader	-1 000	-841	-700
	<b>-460 264</b>	<b>-435 302</b>	<b>-403 448</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-172 824</b>	<b>-245 980</b>	<b>-148 059</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt	-1 316	-3 696	-2 070
	<b>-1 316</b>	<b>-3 696</b>	<b>-2 070</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-174 140</b>	<b>-249 676</b>	<b>-150 129</b>