

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Signalisten 2, org.nr 769604-3467.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Signalisten 2 för
räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att jag
följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för
att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller
väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta
revisionsbevis om belopp och annan information i
årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras,
bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga
felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar
jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för
hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en
rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som
är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men
inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i
föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en
utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisnings-
principer som har använts och av rimligheten i styrelsens
uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av
den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är till-
räckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla
väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Signalisten 2
ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF
Signalisten 2 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det
är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och
om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört
min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är
förenligt med bostadsrättslagen.

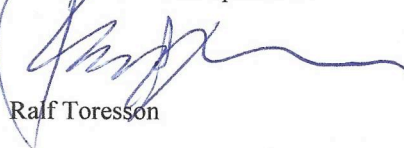
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och
ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade
förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 april 2014



Ralf Toresson

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Signalisten 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 via Allians försäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

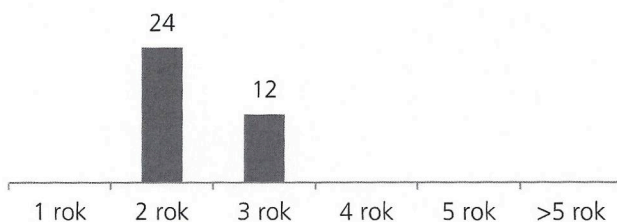
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 325 m², varav 1 992 m² utgör lägenhetsyta och 333 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Hösten 2013 byttes belysning i källaren samt ljuset över porten och belysningen på gården förbättrades.

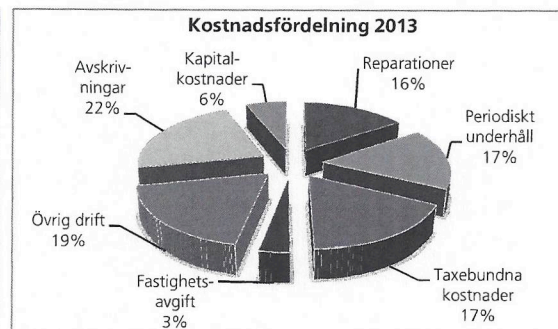
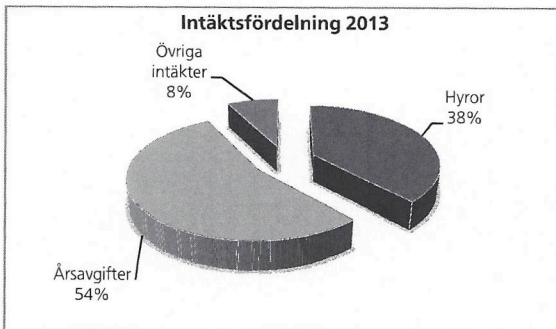
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2014 planeras att renovera baktrappan och att installera nödbelysning i trapphuset.

Det planeras också ett byte av hela yttertaket.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 992 m² bostäder och 333 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	512	510	497	489
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 804	2 822	3 581	4 164
Elkostnad/m ² totalyta	23	24	23	23
Värmekostnad/m ² totalyta	163	162	150	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	17	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	88	118	112

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-986 768
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 739 605
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 910
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-4 852 283

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	481 250
att i ny räkning överförs	-4 371 033

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

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	313 m ²	2013-09-02 - 2016-09-01

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av belysning i källaren	2013	Klart hösten 2013
Byte av undercentral	2012 - 2013	Klart
Renovering av takterrass	2012 - 2013	Klart vintern/våren 2013
Renovering av röklucka	2011	Klart hösten 2011
Hissrenovering	2010	Klart sommaren/hösten 2010
Målning av trapphus	2009	Klart sommaren 2009
Nytt entréparti samt innerport	2008 - 2009	Klart vinter/våren 2009
Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp	2008	Klart
Renovering av ytskikt i hiss	2006	Våren 2006
Omläggning av tak	2004 - 2005	Klart vintern/våren 2005
Renovering av balkonger	2004 - 2005	Klart vintern/våren 2005
Renovering av Fönster	2004	Klart
Rörstambyte	2003	
Elstambyte	2003	

Förvaltning

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

Medlemmar

Medlemslägenheter: 33 st.
Överlåtelse under året: 3 st.
Nyupplåtelse: 1 st.

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

Styrelsen

Mari Louise Norell Jonsson	Ledamot
Nils Jan Andersson	Ledamot
Eva Carina Johnsson	Ledamot
Eva Gunilla Heimer	Ledamot
Lena Monica Levedahl	Ledamot
Jonas Torgny Löfgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
---------------	------------------	-------------------

Valberedning

Anna Blomqvist
Christina Skythammar

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 736 947	1 777 919
Övriga rörelseintäkter		144 577	243 827
		1 881 524	2 021 746
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-150 607	-159 423
Reparationer		-448 742	-680 784
Periodiskt underhåll		-481 250	-546 375
Taxebundna kostnader		-503 453	-501 191
Övriga driftskostnader		-57 625	-56 402
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-95 260	-106 580
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-332 083	-217 679
Avskrivningar		-639 291	-639 291
		-2 708 310	-2 907 725
RÖRELSERESULTAT		-826 786	-885 979
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		17 509	5 943
Räntekostnader		-177 491	-204 652
		-159 982	-198 709
ÅRETS RESULTAT		-986 768	-1 084 688

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	35 818 905	36 444 189
Pågående byggnation	Not 4	0	456 250
Maskiner och inventarier	Not 5	70 032	84 038
		35 888 936	36 984 477
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 891 736	36 987 277
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader	Not 6	28 832	23 806
Upplupna intäkter		144 317	0
		173 150	23 806
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		665	570 552
SBC klientmedel i SHB		4 831 883	1 956 573
		4 832 548	2 527 125
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 005 698	2 550 931
SUMMA TILLGÅNGAR		40 897 435	39 538 209

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		26 115 565	25 445 967
Upplåtelseavgifter		12 455 675	10 425 273
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 092 910	1 513 375
		39 664 150	37 384 615
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 865 515	-3 201 292
Årets resultat		-986 768	-1 084 688
		-4 852 283	-4 285 980
SUMMA EGET KAPITAL		34 811 868	33 098 636
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	5 550 956	5 586 152
		5 550 956	5 586 152
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	35 196	35 196
Leverantörsskulder		212 463	338 479
Skatteskulder		95 260	106 580
Upplupna kostnader	Not 10	96 481	117 153
Förutbetalda avgifter och hyror		95 211	256 013
		534 611	853 421
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		40 897 435	39 538 209
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodisering förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Hissanläggning	10 & 3,33%	10 & 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%
Maskiner	Avskriven	10%
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.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 020 355	1 014 959
Hysesintäkter	716 592	762 960
	1 736 947	1 777 919

	2013	2012
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel beställning	15 311	24 021
Snöröjning/sandning	5 744	10 423
Städning entreprenad	51 512	41 926
Städning enligt beställning	28 690	7 876
Mattvätt/Hyrmattor	9 310	8 010
Hissbesiktning	1 125	1 094
Gemensamma utrymmen	5 361	5 881
Gård	5 622	13 184
Serviceavtal	24 656	26 682
Förbrukningsmateriel	3 276	1 443
Brandskydd	0	15 052
Fordon	0	3 831
	150 607	159 423
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	37 950
Hyseslägenheter	81 250	831
Brf Lägenheter	0	3 050
Förskola	0	10 031
Tvättstuga	2 841	3 469
Sophantering/återvinning	2 744	1 189
Läs	4 411	1 417
VVS	18 810	0
Ventilation	0	6 488
Elinstallationer	25 513	0
Hiss	12 871	6 014
Tak	12 860	0
Fönster	0	4 981
Balkonger/altaner	0	463
Mark/gård/utemiljö	0	213 625
Vattenskada	287 442	391 276
	448 742	680 784
Periodiskt underhåll		
VVS	0	494 425
Värmeanläggning	0	51 950
Huskropp utvändigt	481 250	0
	481 250	546 375
Taxebundna kostnader		
El	53 328	56 162
Värme	379 322	377 570
Vatten	40 011	39 411
Sophämtning/renhållning	14 736	14 176
Grovsopor	16 056	13 872
	503 453	501 191
Övriga driftskostnader		
Försäkring	26 443	25 387
Markhyra/vägavgift/avgäld	1 029	1 003
Kabel-TV	30 153	30 012
	57 625	56 402

	2013	2012
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	95 260	106 580
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	198	0
Juridiska åtgärder	11 000	0
Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 875
Föreningskostnader	7 342	3 927
Styrelseomkostnader	6 424	3 700
Fritids och Trivselkostnader	1 758	566
Förvaltningsarvode	158 098	154 066
Förvaltningsarvodena övriga	5 290	22 438
Administration	2 036	2 097
Korttidsinventarier	4 995	11 309
Konsultarvode	116 197	831
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 870	4 870
	332 083	217 679
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	85 130	85 130
Förbättringar	529 699	529 699
Markanläggning	10 456	10 456
Inventarier	14 006	14 006
	639 291	639 291
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 708 310	2 907 725
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42 082 613	42 082 613
Utgående anskaffningsvärde	42 082 613	42 082 613
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 638 424	-5 013 139
Årets avskrivningar enligt plan	-625 285	-625 285
Utgående avskrivning enligt plan	-6 263 708	-5 638 424
Planenligt restvärde vid årets slut	35 818 905	36 444 189
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	12 844 192	12 844 192
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 366 000	19 964 000
Taxeringsvärde mark	20 604 000	23 580 000
	41 970 000	43 544 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	36 800 000	37 800 000
Lokaler	5 170 000	5 744 000
	41 970 000	43 544 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	456 250
	0	456 250

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	197 438	197 438
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	197 438	197 438

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-113 400	-99 394
Årets avskrivningar enligt plan	-14 006	-14 006
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-127 406	-113 400

Redovisat restvärde vid årets slut	70 032	84 038
---	---------------	---------------

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	8 956	8 532
Kabel-TV	7 545	7 537
Serviceavtal	7 910	6 708
Markhyra, vägavg, avgäld	1 032	1 029
Vatten	3 389	0
	28 832	23 806

6

Not 7

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	26 115 565	669 598	0	25 445 967
Upplåtelseavgifter	12 455 675	2 030 402	0	10 425 273
Fond för yttre underhåll	1 092 910	-420 465	0	1 513 375
Summa bundet eget kapital	39 664 150	2 279 535	0	37 384 615
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 865 515	420 465	-1 084 688	-3 201 292
Årets resultat	-986 768	-986 768	1 084 688	-1 084 688
Summa ansamlad förlust	-4 852 283	-566 303	0	-4 285 980
Summa eget kapital	34 811 868	1 713 232	0	33 098 636

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 513 375	1 382 743
Reservering enligt stadgar	125 910	130 632
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-546 375	0
Vid årets slut	1 092 910	1 513 375

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,550 %	3 414 152	3 449 348	2015-09-30
Stadshypotek AB	2,410 %	2 172 000	2 172 000	2014-02-21
Summa skulder till kreditinstitut		5 586 152	5 621 348	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 196	-35 196	
		5 550 956	5 586 152	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 410 172 kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	4 853	6 362
Värme	50 118	62 786
Extern revisor	14 000	14 000
Ränta	25 872	27 162
Sophämtning	1 638	431
Snöröjning	0	6 412
	96 481	117 153

STOCKHOLM den 22/4 2014


Nils Jan Andersson
Ledamot

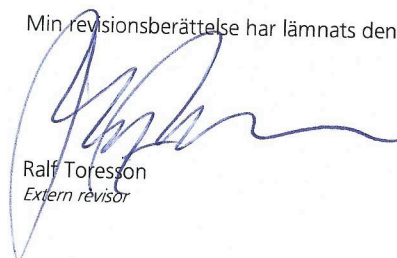

Eva Gunilla Heimer
Ledamot


Eva Carina Johansson
Ledamot


Lena Monica Levedahl
Ledamot


Mari Louise Norell Jonsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2014


Ralf Toresson
Extern revisor