

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Signalpatrullen 13**

769608-7027

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Signalpatrullen 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har från och med föreningsstämman 2009-04-21 haft följande sammansättning:

Peter Krait	Ordförande
Martin Sundler	Ledamot (sekreterare)
Bengt Eriksson	Ledamot
Olof Engkvist	Ledamot
Monica Larsson	Ledamot (avgått hösten 2009)
Christina Mc Laughlin	Suppleant (avgått hösten 2009)
Leif Ohlin	Suppleant

Revisor har varit Jörgen Schumacher auktoriserad revisor.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är: Peter Krait, Bengt Eriksson och Leif Ohlin.

### Valberedningen

Anna-Karin Johansson	Sammanställande
Tobias Ahmsetter	
Susanne Wickman	
Kenny Nilsson	

Samtliga i valberedningen, med undantag för Susanne Wickman, har avgått innan fullgjort uppdrag. Valberedningsarbetet har med anledning härav letts av Susanne Wickman och Jeanette Karlsson i samråd med styrelsen.

Samtliga i valberedningen avgår.

### Anställd

Föreningen har inte haft någon anställd under 2009.

### **Sammanträden**

Styrelsen har under 2009 haft 16 protokollförda sammanträden. Delar av styrelsen har därutöver sammanträtt vid ca 16 tillfällen för rutinmässiga ärenden och sammanställning av information till samtliga boende. Möten har hållits med ekonomisk och teknisk förvaltare. Vidare har styrelsen haft en frekvent kontakt via e-post och telefon för snabba beslut och omröstningar, vilka sedan protokollförts vid nästkommande styrelsemöte.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2009.

### **Lägenheter och lokaler m.m.**

Totalt finns 200 bostadslägenheter som består av 177 st medlemslägenheter varav 39 st har överlåtit under året. Föreningen har under året upplåtit 2 st lägenheter till bostadsrätt.

Föreningen upplåter med hyresrätt 21 st bostadslägenheter, 9 lokaler, 1 garageplats och 8 parkeringsplatser. En lägenhet är outhyrd.

Upplåtelsen av två hyreslägenheter till bostadsrätt har inbringat ett tillskott till föreningens kassa på totalt 4 005 000 kr. Lägenheterna, om 30 kvm och 54 kvm, har upplåtits till marknadspris. Av försäljningslikviden avser 1 766 022 kr insats och 2 238 978 kr upplåtelseavgift.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 215 000 kr.

Föreningen har registrerat samtliga lägenheter till det nationella lägenhetsregistret som förs av Lantmäterimyndigheten.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäkleri & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Sveriges Bostadsrätts Centrum.

### **Fastigheten**

Under 2009 har följande gjorts:

- Dörren till soprummet har målats i imiterad ek och försetts med sparkskydd av metall för att harmonisera med de andra dörrarna i förbindelsegången.
- Golvet i tvättstugan har renoverats med ett mycket gott resultat.
- Avstängningsventilerna som betjänar värme och vattenstammar i Svedbergshuset och som är belägna inom lägenhet 6 och 7 har, för att möjliggöra avstängning i akuta lägen, flyttats till allmän yta så att tillträde till enskild lägenhet ej erfordras.
- Sedvanligt underhålls- och reparationsarbete av fastigheten.

Planer för år 2010:

- Ytskiktsrenovering av hissarna planeras under året.
- Arbeten på golv och väggar i trapphuset för ett snyggare och fräschare intryck.
- Tvättmaskiner och torkmaskiner byts ut omgående vid behov.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 151 400 000 kr varav 71 000 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 138 000 000 kr samt lokaler 13 400 000 kr.

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2009 var avgiften 1 272 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Föreningen har amorterat 5 000 000 kr av lånen som efter amorteringen uppgår till 110 000 000 kr.

Årsavgifterna har från och med januari 2010 sänkts med 7,5 %. Årsavgifterna har under 2009 varit oförändrade.

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	- 964 702
årets vinst	463 658
reservering yttre fond enligt stadgar	- 454 200
ianspråktagande yttre fond	<u>427 631</u>
	- 527 613

disponeras så att

i ny räkning överföres	- 527 613
------------------------	-----------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	9 136 212	8 733 956
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-615 355	-377 089
Reparationer och underhåll	3	-841 223	-693 801
Taxebundna kostnader	4	-1 703 551	-1 701 534
Övriga driftskostnader	5	-119 548	-115 946
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-532 610	-586 346
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-243 837	-286 656
Fastighetsskatt	8	-388 400	-374 000
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>4 691 688</b>	<b>4 598 584</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	9	-722 257	-380 299
Maskiner och inventarier	10	-3 507	-3 507
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 965 924</b>	<b>4 214 778</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		11 705	322 062
Skatteränta ej skattepliktig		-10 267	7 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 558 740	-5 256 030
Räntebidrag		63 776	91 026
Kapitalkostnader		-5 662	-5 780
		<b>-3 499 188</b>	<b>-4 841 556</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>466 736</b>	<b>-626 778</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Statlig skatt		-3 078	-90 177
<b>Årets resultat</b>		<b>463 658</b>	<b>-716 955</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9	164 187 356	164 358 655
Mark		122 961 147	122 961 147
Inventarier och maskiner	10	7 016	10 523
		<b>287 155 520</b>	<b>287 330 325</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>287 155 520</b>	<b>287 330 325</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		71 889	30 619
Skattefordran		289 839	0
Momsfordran		0	104 535
Övriga kortfristiga fordringar		0	54 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	154 890	91 349
		<b>516 619</b>	<b>281 092</b>
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		1 700 893	3 282 624
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 217 512</b>	<b>3 563 715</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>289 373 031</b>	<b>290 894 041</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		167 578 144	165 812 122
Upplåtelseavgifter		10 698 600	8 655 945
Fond yttre underhåll		26 568	0
		<b>178 303 312</b>	<b>174 468 067</b>
<i>Ansamlad förlust/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-991 270	-247 747
Årets resultat		463 658	-716 955
		<b>-527 613</b>	<b>-964 702</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>177 775 700</b>	<b>173 503 365</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	110 000 000	115 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		0	67 220
Momsskuld		45 717	0
Leverantörsskulder		352 664	674 483
Övriga skulder		8 572	340
Deposition		62 500	62 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 127 879	1 586 132
		<b>1 597 332</b>	<b>2 390 675</b>
		<b>111 597 332</b>	<b>117 390 675</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>289 373 031</b>	<b>290 894 041</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		191 250 000	191 250 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna för redovisning av yttre fond är förändrade jämfört med föregående år.  
Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

#### Avskrivningar i procent

	2009	2008
Byggnad	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %	0,00 %
Inventarier	20,00 %	20,00 %

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2009	2008
Årsavgifter	6 352 905	5 977 989
Hyror bostäder	1 184 556	1 238 441
Hyror lokaler	1 419 975	1 385 023
Hyror garage	20 004	19 002
Hyror p-platser	52 750	44 850
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	51 856	51 827
Ersättning underhåll	21 096	13 024
Förseningsavgift	4 800	3 800
Diverse intäkter	500	0
Prel f-skatt lokaler	2 514	0
Försäkringsersätt	25 255	0
	<b>9 136 211</b>	<b>8 733 956</b>

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

	2009	2008
Snöröjning	48 787	32 905
Grovsopor	21 795	33 763
Serviceavtal hiss	15 847	15 563
Serviceavtal	9 000	9 075
Entremattor	5 613	5 543
Städning extra	7 265	58 934
Fastighetsskötsel entreprenad	180 630	0
Städning entreprenad	201 974	196 266
Gård	94 962	4 533
Förbrukningsmaterial	29 482	20 508
	<b>615 355</b>	<b>377 090</b>



### 3 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Hyreslägenhet	35 876	54 998
Butikslokal	0	27 790
Lokal	38 011	13 576
Fasad	0	9 769
Trapphus	7 017	46 347
Vind/källare	0	4 410
Gården	7 427	10 146
VVS	22 178	21 590
Värmeanläggning	0	4 288
Tvättstuga	332 445	156 548
Elinstallationer	10 312	1 105
Hiss	9 098	66 976
Vattenskada	58 091	52 675
Tak	24 244	1 838
Ventilation	95 187	42 868
Fönster	12 250	1 953
Portar	23 885	14 143
Konsult	32 179	3 528
Soprum/sophus	9 411	25 694
Internet	4 410	0
Lås	30 395	17 821
Stambyte	0	1 002
Fastighetsunderhåll	88 805	114 207
Övrigt	0	529
	<b>841 221</b>	<b>693 801</b>

### 4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
Vattenkostnader	156 364	155 069
Värmekostnader	1 230 832	1 155 867
El-och gaskostnader	219 756	216 930
Sophämtning	96 600	173 668
	<b>1 703 552</b>	<b>1 701 534</b>

### 5 Övriga driftskostnader

	2009	2008
Försäkringskostnader	72 774	70 963
Kabel-TV	46 774	44 983
	<b>119 548</b>	<b>115 946</b>

## 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Styrelseomkostnader	0	661
Revisionsarvode	13 598	16 706
Förvaltningsarvode	145 803	140 217
Teknisk förvaltare	248 349	178 241
Konsultarvode	81 998	194 679
Studieverksamhet	0	11 178
Administration	21 726	26 233
Telefon	2 415	6 735
Bredband	4 390	3 136
Avgift organisation	8 560	8 560
Kortidsinventarier	5 770	0
	<b>532 609</b>	<b>586 346</b>

## 7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Löner	0	74 691
Anställningsstöd	0	-66 237
Arbetsgivaravgifter	43 637	72 372
Löneskatt	0	3 209
AMF	199	2 621
Styrelsearvode	200 001	200 000
	<b>243 837</b>	<b>286 656</b>

## 8 Fastighetsskatt

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Fastighetsskatt	388 400	374 000

## 9 Byggnad

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	165 247 075	153 455 396
Inköp	550 958	11 791 679
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>165 798 033</b>	<b>165 247 075</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-888 420	-508 121
Årets avskrivningar	-722 257	-380 299
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 610 677</b>	<b>-888 420</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>164 187 356</b>	<b>164 358 655</b>
Taxeringsvärden byggnader	80 400 000	80 400 000
Taxeringsvärden mark	7 100 000	7 100 000
	<b>87 500 000</b>	<b>87 500 000</b>

## 10 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 537	17 537
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 537</b>	<b>17 537</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-7 014	-3 507
Årets avskrivningar enligt plan	-3 507	-3 507
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 521</b>	<b>-7 014</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 016</b>	<b>10 523</b>

## 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupet räntebidrag	16 458	23 424
Förutbetalad försäkring	60 350	42 598
Förutbetalad kabel-TV	11 525	11 694
Förutbetalt vatten	0	13 006
Förutbetalt bredband	0	627
Förutbetalad teknisk förvaltning	40 315	0
Förutbetalad fastighetsskötsel	23 792	0
Förutbetalt serviceavtal	2 450	0
	<b>154 890</b>	<b>91 349</b>

## 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	165 812 122	8 655 945		-247 747	-716 955
Ökning av insatskapital	1 766 022	2 042 655			
Reservering yttre fond			454 200	-454 200	
Ianspråktagande yttre fond			-427 632	427 632	
Disposition av föregående års resultat:				-716 955	716 955
Årets resultat					463 658
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>167 578 144</b>	<b>10 698 600</b>	<b>26 568</b>	<b>-991 270</b>	<b>463 658</b>

## 13 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank Hypotek	1,47%	Bundet 3 mån	29 000 000	30 000 000
Swedbank Hypotek	4,85%	2010-10-25	30 000 000	30 000 000
Swedbank	1,47%	Bundet 3 mån	26 000 000	30 000 000
Swedbank	1,47%	Bundet 3 mån	25 000 000	25 000 000
			<b>110 000 000</b>	<b>115 000 000</b>

#### 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	213 872	371 394
Förutbetalda avgifter och hyror	620 365	936 738
Upplupet revisorsarvode	15 000	15 000
Upplupen kostnad styrelsearvode	200 000	200 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	63 000	63 000
Upplupen kostnad vatten	15 642	0
	<b>1 127 879</b>	<b>1 586 132</b>

Stockholm den / 2010

Peter Krait

Martin Sundler

Bengt Eriksson

Olof Engkvist

#### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor