

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Signalpatrullen 13**

769608-7027

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Signalpatrullen 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2004-09-28 hos Bolagsverket.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har från och med föreningsstämman 2010-04-14 haft följande sammansättning:

Peter Krait	Ordförande
Martin Sundler	Sekreterare
Bengt Eriksson	Ledamot
Olof Engkvist	Ledamot
Jenny Henriksson	Ledamot
Mårthen Gunnarsson	Ledamot
Tobias Hamilton	Suppleant

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Peter Krait, Martin Sundler, Olof Engkvist, Jenny Henriksson, Mårthen Gunnarsson och Tobias Hamilton

Revisor har varit Jörgen Schumacher revisorssuppleant har utsetts av denne.

### Valberedning

Jeanette Karlsson	Sammankallande
Susanne Wickman	

Valberedningen avgår.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2010  
Extra stämma har inte hållits.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden. Olika sammansättningar av styrelsen har därutöver sammanträtt vid ca 17 tillfällen för handläggning av föreningsärenden och sammanställning av information till samtliga boende. Möten har hållits med ekonomisk och teknisk förvaltare samt med vissa leverantörer.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 200 000 kr.

### **Förvaltning**

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

Den tekniska förvaltningen har skötts av Sveriges Bostadsrätts Centrum, SBC.

### **Fastigheten**

Fastigheten är bebyggd med två parallella huskroppar i 6 respektive 7 våningsplan sammanbundna med en gång på markplan. Husen uppfördes 1944. Husen renoverades 1994-1996 med nya kök, badrum, avloppsstammar och elinstallationer. Tvättstugan renoverades 2009.

Föreningens fastighet innehåller totalt 200 bostadslägenheter varav 180 st medlemslägenheter.

Föreningen har under året upplåtit 2 st lägenheter till bostadsrätt.

Upplåtelsen av två hyreslägenheter till bostadsrätt har inbringat ett tillskott till föreningens kassa om totalt 3 260 000 kr. Lägenheterna, om 28 kvm och 47 kvm, har upplåtits till marknadspris. Av försäljningslikviden avser 1 576 806 kr insats och 1 683 194 kr upplåtelseavgift.

Föreningen upplåter med hyresrätt 20 st bostäder, 9 st lokaler, 1 st garageplats och 8 st p-platser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

- Delar av föreningens lån har lagts om från Swedbank till Skandinaviska Enskilda Bank (SEB)
- Gamla tvättmaskiner har bytts ut mot nya.
- En översyn av hissarna har företagits.
- Sedvanligt underhålls- och reparationsarbete av fastigheten.

### **Väsentliga planerade händelser och underhållsarbeten:**

- Renovering av hissarna planeras beställas och färdigställas under 2011/2012
- Översyn av sopheringen

### **Ekonomi**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Föreningen har amorterat 4 000 000 kr av lånen som efter amorteringen uppgår till 106 000 000 kr.

Årsavgifterna har under året sänkts med 7,5 % från den 1 januari 2010. Årsavgifterna har från och med 1 januari 2011 sänkts med ytterligare 5 %.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	737	790	743	718
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 174	13 671	14 293	14 914
Elkostnad/kvm totalyta	22	21	21	23
Värmekostnad/kvm totalyta	127	120	113	109
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15	15	16

### **Skatter och avgifter**

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

För hyreshus är avgiften 1277 kr per bostadslägenhet under 2010, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten:

ansamlad förlust	- 527 613
årets vinst	1 698 911
reservering yttre fond enligt stadgar	<u>- 588 600</u>
	582 698

disponeras så att

i ny räkning överföres	582 698
------------------------	---------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	8 677 022	9 136 212
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-505 873	-615 355
Reparationer och underhåll	3	-347 529	-841 223
Taxebundna kostnader	4	-1 770 893	-1 703 551
Övriga driftskostnader	5	-138 846	-119 548
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-431 849	-532 610
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-254 537	-243 837
Fastighetsskatt		-427 400	-388 400
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>4 800 095</b>	<b>4 691 688</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	8	-726 281	-722 257
Maskiner och inventarier	9,10	-11 549	-3 507
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 062 265</b>	<b>3 965 924</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		10 472	11 705
Skatteränta ej skattepliktig		123	-10 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 405 923	-3 558 740
Räntebidrag		37 567	63 776
Kapitalkostnader		-5 593	-5 662
		<b>-2 363 354</b>	<b>-3 499 188</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 698 911</b>	<b>466 736</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Statlig skatt		0	-3 078
<b>Årets resultat</b>		<b>1 698 911</b>	<b>463 658</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	163 622 077	164 187 356
Mark		122 961 147	122 961 147
Inventarier och maskiner	9,10	75 890	7 016
		<b>286 659 114</b>	<b>287 155 520</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>286 659 114</b>	<b>287 155 520</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		96 016	71 889
Skattefordran		0	289 839
Momsfordran		0	0
Övriga kortfristiga fordringar		2 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	155 700	154 890
		<b>253 716</b>	<b>516 619</b>
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		3 592 164	1 700 893
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 845 880</b>	<b>2 217 512</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>290 504 994</b>	<b>289 373 031</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		169 154 950	167 578 144
Upplåtelseavgifter		12 314 619	10 698 600
Fond yttre underhåll		615 168	26 568
		<b>182 084 737</b>	<b>178 303 312</b>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 116 213	-991 270
Årets resultat		1 698 911	463 658
		<b>582 698</b>	<b>-527 613</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>182 667 435</b>	<b>177 775 700</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	106 000 000	110 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		350 326	352 664
Skatteskulder		43 863	0
Momsskuld		28 809	45 717
Ingående moms		0	0
Anställdas skatter		0	0
Övriga skulder		3 230	8 572
Deposition		62 500	62 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 348 831	1 127 879
		<b>1 837 559</b>	<b>1 597 332</b>
		<b>107 837 559</b>	<b>111 597 332</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>290 504 994</b>	<b>289 373 031</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 är oförändrade jämfört med föregående år.

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

	2010	2009
Byggnad	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %	2,50 %
Inventarier	20,00 %	20,00 %
Maskiner	10,00 %	0,00 %

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2010	2009
Årsavgifter	5 928 162	6 352 905
Hyror bostäder	1 109 340	1 184 556
Hyror lokaler	1 475 160	1 419 975
Hyror garage	20 751	20 004
Hyror p-platser	64 700	52 750
Överlåtelse-/pansättningsavgift	50 285	51 856
Ersättning underhåll	10 079	21 096
Förseningsavgift	4 500	4 800
Diverse intäkter	1 143	500
Prel f-skatt lokaler	12 900	2 514
Försäkringsersätt	0	25 255
	<b>8 677 020</b>	<b>9 136 211</b>



## 2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Snöröjning	93 461	48 787
Grovsopor	22 119	21 795
Serviceavtal hiss	16 278	15 847
Serviceavtal	0	9 000
Entremattor	5 671	5 613
Städning extra	9 231	7 265
Fastighetsskötsel entreprenad	95 611	180 630
Städning entreprenad	219 770	201 974
Gård	27 563	94 962
Förbrukningsmaterial	16 169	29 482
	<b>505 873</b>	<b>615 355</b>

## 3 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Hyreslägenhet	24 081	35 876
Lokal	4 860	38 011
Trapphus	21 668	7 017
Vind/källare	3 182	0
Gården	6 094	7 427
Fritidslokal	4 747	0
VVS	10 617	22 178
Värmeanläggning	1 597	0
Tvättstuga	33 798	332 445
Elinstallationer	1 188	10 312
Hiss	17 460	9 098
Vattenskada	163 871	58 091
Tak	28 373	24 244
Ventilation	2 159	95 187
Fönster	0	12 250
Portar	3 565	23 885
Konsult	2 462	32 179
Soprum/sophus	2 564	9 411
Internet	0	4 410
Balkong	930	0
Lås	10 813	30 395
Fastighetsunderhåll	3 500	88 805
	<b>347 529</b>	<b>841 221</b>

## 4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
Vattenkostnader	155 188	156 364
Värmekostnader	1 302 566	1 230 832
El-och gaskostnader	227 332	219 756
Sophämtning	85 806	96 600
	<b>1 770 892</b>	<b>1 703 552</b>

## 5 Övriga driftskostnader

	2010	2009
Försäkringskostnader	90 525	72 774
Kabel-TV	48 321	46 774
	<b>138 846</b>	<b>119 548</b>

## 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Styrelseomkostnader	2 167	0
Revisionsarvode	0	13 598
Förvaltningsarvode	134 753	145 803
Teknisk förvaltare	162 007	248 349
Konsultarvode	36 746	81 998
Administration	19 395	21 726
Hysesförluster	55 672	0
Telefon	3 284	2 415
Bredband	2 822	4 390
Avgift organisation	9 160	8 560
Möteskostnader	1 300	0
Kortidsinventarier	4 543	5 770
	<b>431 849</b>	<b>532 609</b>

## 7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Arbetsgivaravgifter	54 537	43 637
AMF	0	199
Styrelsearvode	200 000	200 001
	<b>254 537</b>	<b>243 837</b>

## 8 Byggnad

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	165 798 034	165 247 076
Inköp	161 001	550 958
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>165 959 035</b>	<b>165 798 034</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 610 677	-888 420
Årets avskrivningar	-726 281	-722 257
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 336 958</b>	<b>-1 610 677</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>163 622 077</b>	<b>164 187 357</b>
Taxeringsvärden byggnader	92 600 000	80 400 000
Taxeringsvärden mark	103 600 000	71 000 000
	<b>196 200 000</b>	<b>151 400 000</b>

## 9 Maskiner

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp	80 423	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 423</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-8 042	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 042</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 381</b>	<b>0</b>

## 10 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
<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	-10 521	-7 014
Årets avskrivningar enligt plan	-3 507	-3 507
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 028</b>	<b>-10 521</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 509</b>	<b>7 016</b>

## 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupet räntebidrag	3 900	16 458
Förutbetalad försäkring	60 350	60 350
Förutbetalad kabel-TV	11 701	11 525
Förutbetalt vatten	13 400	0
Förutbetalt bredband	941	0
Förutbetalad teknisk förvaltning	40 689	40 315
Förutbetalad fastighetsskötsel	24 013	23 792
Förutbetalt serviceavtal	706	2 450
	<b>155 700</b>	<b>154 890</b>

## 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	167 578 144	10 698 600	26 568	-991 270	463 658
Ökning av insatskapital	1 576 806	1 616 019			
Reservering yttre fond			588 600	-588 600	
Disposition av föregående års resultat:				463 658	-463 658
Årets resultat					1 698 911
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>169 154 950</b>	<b>12 314 619</b>	<b>615 168</b>	<b>-1 116 212</b>	<b>1 698 911</b>

### 13 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank Hypotek	3,01%	2014-06-26	29 000 000	29 000 000
Swedbank Hypotek	2,19%	3 mån rörl	27 000 000	30 000 000
Swedbank	1,83%	3 mån rörl	25 000 000	26 000 000
Swedbank	1,83%	3 mån rörl	25 000 000	25 000 000
			<b>106 000 000</b>	<b>110 000 000</b>

### 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	252 000	213 872
Förutbetalda avgifter och hyror	821 831	620 365
Upplupet revisorsarvode	15 000	15 000
Upplupen kostnad styrelsearvode	200 000	200 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	60 000	63 000
Upplupen kostnad vatten	0	15 642
	<b>1 348 831</b>	<b>1 127 879</b>

Stockholm den 2011

Peter Krait  
Ordförande

Martin Sundler  
Sekreterare

Bengt Eriksson  
Ledamot

Olof Engkvist  
Ledamot

Jenny Henriksson  
Ledamot

Mårthen Gunnarsson  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2011.

Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor