

Årsredovisning 2025

Brf Signallodet

769618-7827



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Signallodet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 22-05-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stiftelsen 12	2010	Sundbybergs kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 5 847 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 847 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Janson	Ordförande
Henrik Jutterström	suppleant
Hedvig Bruzaeus	Styrelseledamot
Mats Åke Leksell	Styrelseledamot
Ragnhild Veronika Smedborn	Styrelseledamot
Tina Kolmskog	Styrelseledamot

Firmateckning

Två ledarmöte i förening

Revisorer

Sara Lundqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2013-2014** ● Inredning med hyllor i barnvagnsrum och trädgårdsförråd.
- 2016** ● Polering av entregolven i trapphusen
Byte av armaturer i portarna
Ommålning av fasaden mot Eliegatan/Fredsgatan
- 2017** ● Byte av lampor på innergården
Utbyte av grusgångar på innergården till betongplattor
Ommålning av trapphusen
- 2018** ● Spolning av samtliga avloppsstammar
Renovering av gräsmattan på innergård
Byte av värmepump
Behandling av träpaneler på fasaden samt ytterdörrar med olja
- 2019** ● Behandling av träpaneler på fasaden samt ytterdörrar med olja
- 2020** ● Underhåll av golv i entréplan
Renovering ytskikten träpaneler på fasaden
- 2021** ● Utbyte av samtliga ljusrör i källaren till LED
Utbyte av rör till sopsugsanläggningen i garaget
Förstärkning av innerdörrar till gemensamma utrymme
- 2022** ● Utbyte av brandsläckarna i garaget
Installation av laddinfrastruktur i garaget
Ommålning av grindar och luftrör
Behandling av ytterdörrar och rökluckor med olja
- 2023** ● Införskaffat och implementerat kommunikationsplattformen Boappa
Utbyte av passersystem för samtliga ytterdörrarna mot gatan
Svetsförstärkning av dörrar i källaren
Installation av droppbleck under kungsvåningen
Installation av brandvarnare i trapphusen
- 2024** ● Installerat vred och tillhörande inbrottskydd på grinden mot Fredsgatan
Inköp av 50 garageportöppnare "blippar"
Inköp av snöslunga och tillbehör

- 2024** ● Nya lampkåpor i hissarna
Injustering av ventilationen
Uppgradering av nödtelefonerna i hissarna till 5G
Byte av internetleverantör. Internet ingår numera i avgiften
Spolning av värmepåsar i undercentralen
Utbyte av elmätare i lägenheterna (IMD)
Stamspolning
- 2025** ● Inköp av fler cykelställ
Ommålning samt ljudjustering av grind
Ommålning av miljö/fläkt/cykelhus på gården
Inköp av luftfilter för byte två gånger om året

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av träpanel balkong
Måla svanhals/avluftningsrör på mark
Lacka entréparti trä

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Fastighetsägarna Service i Stockholm AB
Bredband	Sundbybergs stadsnät
Domänägare för webbsida	Loopia
Ekonomisk förvaltning	Nabo Hem och Fastighet AB
Elavläsning, IMD	EcoGuard
Fastighetsel	Vattenfall/Fortum
Fastighetsskötsel	Fastighetshjälpen Lindgren AB
Fjärrvärme	Norrenergi
Försäkring	Trygg-Hansa
Hissunderhåll	Schindler
Internetleverantör	Bahnhof
Kommunikationsapplikation	Boappa AB
Laddinfrastruktur i garaget	ChargeNode
Lokalvård	Städgladen AB
Sophämtning	PreZero/Urbaser
Sophämtning och vatten	Sundbyberg Avfall och Vatten
Underhåll sopsug	Envac Scandinavia AB
Ventilation och filter	Värmdö klimatteknik AB
VS arbeten	PML Svets & VVS AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 131 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 739 417	5 641 064	5 541 805	4 865 889
Resultat efter fin. poster	-112 249	-864 105	-123 779	-739 023
Soliditet (%)	79	78	78	78
Yttre fond	371 567	719 745	743 441	633 441
Taxeringsvärde	135 844 000	212 460 000	212 460 000	212 460 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	884	869	852	748
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,1	89,4	86,4	89,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 505	8 676	8 847	9 026
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 262	7 408	7 555	9 026
Sparande / kvm totalyta, kr	197	152	214	114
Elkostnad / kvm totalyta, kr	109	105	130	244
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	45	45	42	46
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	49	51	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	211	200	223	315
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	2,87	2,20	1,66
Räntekänslighet (%)	9,62	9,98	10,38	12,06

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 398 343 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll understiger det negativa resultatet, avskrivningarna är inte likviditetspåverkande.

Budgeterad förlust: -232 903 kronor

Utfall 2025: -112 249 kronor

I utfallet ingår arbeten såsom, 50 årig underhållsplan framtagna på grund av övergång till redovisningsprincip K3, kostnad för flertal stopp i sopsugsanläggningen.

Under året har det varit lägre kostnad för underhåll än budgeterat.

Föreningen planerar att finansiera verksamheten kommande år genom löpande avgiftsintäkter samt befintliga likvida medel.

Föreningen har vid årets slut en kassa om cirka 4 731 910 kronor, vilket bedöms täcka planerade drift- och underhållskostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	133 293 469	-	-	133 293 469
Upplåtelseavgifter	57 126 531	-	-	57 126 531
Fond, yttre underhåll	719 745	-	-348 178	371 567
Reservfond	30 452	-	-	30 452
Balanserat resultat	-1 003 335	-864 105	348 178	-1 519 261
Årets resultat	-864 105	864 105	-112 249	-112 249
Eget kapital	189 302 758	0	-112 249	189 190 508

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 519 261
Årets resultat	-112 249
Totalt	-1 631 511

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	110 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-10 048
Balanseras i ny räkning	-1 731 463
	-1 631 511

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 739 417	5 641 064
Övriga rörelseintäkter	3	-786	46 117
Summa rörelseintäkter		5 738 631	5 687 180
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 570 151	-3 358 068
Övriga externa kostnader	9	-225 895	-212 824
Personalkostnader	10	-149 727	-134 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 448 508	-1 448 508
Summa rörelsekostnader		-4 394 280	-5 153 783
RÖRELSERESULTAT		1 344 350	533 397
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 007	72 250
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 484 606	-1 469 752
Summa finansiella poster		-1 456 599	-1 397 502
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-112 249	-864 105
ÅRETS RESULTAT		-112 249	-864 105

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	234 404 933	235 810 001
Markanläggningar	13	300 442	343 882
Summa materiella anläggningstillgångar		234 705 375	236 153 883
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		234 705 375	236 153 883
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 827	35 439
Övriga fordringar	14	5 002 899	5 019 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	225 273	88 142
Summa kortfristiga fordringar		5 232 999	5 142 829
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 232 999	5 142 829
SUMMA TILLGÅNGAR		239 938 374	241 296 711

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		190 420 000	190 420 000
Uppskrivningsfond		30 452	30 452
Fond för yttre underhåll		371 567	719 745
Summa bundet eget kapital		190 822 019	191 170 197
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 519 261	-1 003 335
Årets resultat		-112 249	-864 105
Summa fritt eget kapital		-1 631 511	-1 867 439
SUMMA EGET KAPITAL		189 190 508	189 302 758
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	24 600 000	31 900 000
Summa långfristiga skulder		24 600 000	31 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 125 850	18 825 850
Leverantörsskulder		191 429	397 592
Skatteskulder		13 656	72 563
Övriga kortfristiga skulder		5 538	4 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	811 392	793 039
Summa kortfristiga skulder		26 147 865	20 093 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 938 374	241 296 711

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 344 350	533 397
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 448 508	1 448 508
	2 792 858	1 981 905
Erhållen ränta	28 007	72 250
Erlagd ränta	-1 484 151	-1 463 475
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 336 714	590 680
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-311 718	-84 272
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-246 543	142 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	778 452	649 260
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 003 210
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 003 210
ÅRETS KASSAFLÖDE	-221 548	-353 950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 953 458	5 307 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 731 910	4 953 458

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Signallodet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,84 %
Markanläggningar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 771 260	4 771 260
Hysesintäkter, p-platser	519 060	523 594
El	398 343	310 889
Övriga intäkter	45 113	35 321
Värme	5 641	0
Summa	5 739 417	5 641 064

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-10	-2
Övriga intäkter	-776	27 539
Försäkringsersättning	0	18 580
Summa	-786	46 117

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	85 910	79 369
Städning	148 984	144 998
Besiktning och service	142 875	108 696
Trädgårdsarbete	10 052	11 285
Snöskottning	1 125	7 669
Övrigt	12 110	6 300
Summa	401 055	358 317

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 752	65 273
Trapphus/port/entr	3 094	10 216
Soprum/miljöanläggning	80 739	9 419
Dörrar och lås/porttele	18 935	45 321
VA	3 857	63 750
Värme	0	30 681
Ventilation	3 750	181 279
El	10 204	3 355
Hissar	24 784	195 950
Tak	3 376	8 851
Fönster	0	7 883
Garage och p-platser	22 234	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	9 137
Summa	184 725	631 115

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Soprum/miljöanläggning	10 048	12 028
Dörrar och lås/porttele	0	126 943
El	0	319 207
Summa	10 048	458 178

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	747 754	721 251
Uppvärmning	308 418	306 118
Vatten	388 186	338 777
Sophämtning	231 920	234 992
Summa	1 676 278	1 601 138

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 980	62 321
Bredband	53 325	87 150
Bredband/Kabeltv	0	3 000
Fastighetsskatt	167 740	156 850
Summa	298 045	309 321

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	16 998	26 023
Övriga förvaltningskostnader	92 649	82 861
Juridiska kostnader	7 000	0
Revisionsarvoden	23 875	22 500
Ekonomisk förvaltning	85 372	81 440
Summa	225 895	212 824

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 000	105 000
Sociala avgifter	32 727	29 383
Summa	149 727	134 383

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 483 551	1 469 752
Övriga räntekostnader	1 055	0
Summa	1 484 606	1 469 752

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	251 370 000	251 370 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	251 370 000	251 370 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 560 000	-14 154 932
Årets avskrivning	-1 405 068	-1 405 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 965 068	-15 560 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	234 404 933	235 810 001
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>84 100 000</i>	<i>84 100 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 844 000	145 460 000
Taxeringsvärde mark	71 000 000	67 000 000
Summa	135 844 000	212 460 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	434 452	434 452
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	434 452	434 452
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-90 570	-47 130
Årets avskrivning	-43 440	-43 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-134 010	-90 570
Utgående restvärde enligt plan	300 442	343 882

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 232	65 790
Momsfordran	24 757	0
Borgo	3 985 410	3 943 250
Nabo Klientmedelskonto	962 500	1 010 208
Summa	5 002 899	5 019 248

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 301	18 771
Fastighetsskötsel	21 653	21 023
Försäkringspremier	27 497	21 996
Bredband	17 775	0
Förvaltning	30 047	26 352
Summa	225 273	88 142

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-04-30	2,93 %	6 750 000	6 750 000
Stadshypotek	2026-04-30	2,91 %	3 225 850	3 225 850
Stadshypotek	2026-04-30	2,49 %	21 900 000	21 900 000
Stadshypotek	2029-04-30	3,12 %	7 850 000	8 850 000
Stadshypotek	2027-04-30	3,90 %	10 000 000	10 000 000
Summa			49 725 850	50 725 850
Varav kortfristig del			25 125 850	18 825 850

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 481 650 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 044	236
El	100 985	93 677
Uppvärmning	32 265	33 123
Utgiftsräntor	173 788	173 333
Löner	28 323	28 323
Sociala avgifter	3 142	3 142
Förutbetalda avgifter/hyror	443 845	441 205
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	811 392	793 039

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

Hedvig Bruzaeus
Styrelseledamot

Johan Janson
Ordförande

Mats Åke Leksell
Styrelseledamot

Ragnhild Veronika Smedborn
Styrelseledamot

Tina Kolmskog
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sara Lundqvist
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 15:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 16:29

DOCUMENT ID:

B1ckbXpnZI

ENVELOPE ID:

rytJbm62-e-B1ckbXpnZI

DOCUMENT NAME:

Brf Signallodet, 769618-7827 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

0f6564517ddd58fe2723176ab110f7a0fa0d259c7282f55
a0ce0506204a4c0e24df8b09ab59fbde52309d3a3bc8e3
e70e5902ebb39a53eee0406258ba368fc18

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RAGNHILD VERONIKA SM EDBORN veronika.smedborn@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:53 15.04.2026 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.244
2. HEDVIG BRUZZAEUS hed.vig@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:59 15.04.2026 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.241.130
3. Johan Janson johan@entian.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 17:31 15.04.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.169.237
4. Mats Åke Leksell mats.leksell@outlook.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 07:21 15.04.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.189
5. TINA KOLMSKOG tina.m.kolmskog@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 18:57 16.04.2026 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.119
6. Sara Ida Viktoria Lundkvist sara.lundqvist@kungsbro nborevision.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:50 22.04.2026 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.2.170

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Signallodet

Org.nr 769618-7827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Signallodet för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Signallodets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Signallodet för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Lundkvist

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 15:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 16:29

DOCUMENT ID:

rJqy-QanZl

ENVELOPE ID:

SkxKyWman-x-rJqy-QanZl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Signallodet
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

87b37b0c74c5cf2c4239841f1dd3dc4dc73b2a8c1e5fdf0
42c67497b6cc3fd1bf56b5316b9d8a3a1d9be5ff3d57576
d06573e2de76ca43e9b539d3b0277965d5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sara Ida Viktoria Lundkvist	Signed	22.04.2026 15:47	eID	Swedish BankID
sara.lundqvist@kungsbro nborevision.se	Authenticated	18.04.2026 08:01	Low	IP: 92.244.2.170

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed