

Årsredovisning 2017

BRF SIGNALLODET 769618-7827

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-05-12.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Sundbyberg Stiftelsen 12 med adressen Eliegatan 1a och b samt Fredsgatan 21 a och b i Sundbyberg. Föreningen har 75 lägenheter om totalt 5 847 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Ica Försäkring/moderna Försäkringar.

Styrelsens sammansättning

Cecilia Pagiantas	Ordförande
Sanna Severinsson	Sekreterare
Veronika Smedborn	Kassör
Peter Fahlström	Ledamot
Mia Kruse	Suppleant
Jonas Käck	Suppleant
Veronica Grass	Suppleant
Thomas Svanberg	Suppleant

Valberedning

Mariléne Strömberg, Maria Sychut och Margareta Häggström.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Niklas Jonsson Revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 139 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 18. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

- 2013-2014 Inredning med hyllor i barnvagnsrum och trädgårdsförråd.
- 2016 Polering av entrégolven i trapphusen.
- 2016 Bytt armaturer i portarna
- 2016 NCC målade om fasaden mot Eliegatan/Fredsgatan.
- 2017 Målat om trapphusen
- 2017 Byte av lampor på innergården
- 2017 Utbyte av grusgångar på innergården till betongplattor

Planerade underhåll

- 2018 Spolning av samtliga avloppsstammar
- 2018 Olja träpaneler fasaden samt ytterdörrar
- 2018 Renovering gräsmatta innergård

Avtal med leverantörer

- | | |
|-----------------------|--------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Consignus Hem och Fastighet AB |
| Fastighetsskötsel | Fastighetshjälpen Lindgren AB |
| Lokalvård | Städgladen AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av avskrivningsplan

Under året har föreningen ändrat avskrivningstakten i enlighet med gällande bokföringsbesämmelser. Förändringen har påverkat redovisat resultat.

Femårsbesiktning

Styrelsen har planerat och förberett inför femårsbesiktningen. Styrelsen har bl.a. gjort följande:

- *Skickat ut informationbrev till medlemmarna
- *Ordnat fika för att besvara eventuella frågor
- *Bokat besiktningsman
- *Förberett schemat inför de två besiktningdagarna (6/2 och 7/2 2017)
- *Gått igenom dokumentation från tvåårsbesiktningen
- *Uppföljning av åtgärdslista som upprättats och styrelsen har haft löpande kontakt med NCC/ Bonava för samtliga punkter ska ha åtgärdat.

Övriga uppgifter

NCC utredde fläkt och ventilationssystem samt missljud i element- och ventiler på uppdrag av styrelsen som en garantiåtgärd.

Övrig verksamhetsinformation

- * Två städdagar har planerats och genomförts.
- * Fortsatt uppföljning av systematiskt brandskyddsarbete.
- * Löpande administration av pantbelåning och godkännande av överlåtelser.
- * Löpande arbete med felanmälningar av sopsug, port och gård mm.
- * Kontinuerlig uppdatering av föreningens hemsida.
- * Löpande information via anslagstavlor och distribution av informationsbrev i medlemmarnas postfack.
- * Löpande kontakt via mejl och telefon med medlemmar i små och stora ärenden.
- * Tillsynsarbete av miljörum och beställning av extra sopkärl vid jul.
- * Underhåll av gården under sommaren med klippning av gräsmatta och häckar samt bevattning.
- * Löpande nyckelhantering.
- * Fakturahantering och administration kring påminnelser och obetalda avgifter.
- * Uthyrning av garageplatser, ett uppdrag som sköts av en medlem i föreningen.
- * Planering av blommor och växter i trädgårdsgruppen, som består av medlemmar i föreningen.
- * Förberedelse inför årsstämma.
- * Underhåll av tämningsröret på Eliegatan
- * Underhåll av sopsugsrummet

Underhållsplan

Under 2016 togs det fram en 30-årig underhållsplan för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 713	4 744	4 665	4 778
Resultat efter fin. poster	-206	139	28	-251
Soliditet, %	77	76	76	76
Yttre fond	534	434	334	234
Taxeringsvärde	148 036	148 036	147 091	147 091
Bostadsyta, kvm	5 847	5 847	5 847	5 847
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	680	680	680	680
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 749	10 005	10 159	10 279
Genomsnittlig skuldränta, %	1,77	1,97	2,34	2,89
Belåningsgrad, %	23,20	23,68	23,91	24,06

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	133 293	-	-	133 293
Upplåtelseavgifter	57 127	-	-	57 127
Fond, yttre underhåll	434	-	100	534
Reservfond	30	-	-	30
Balanserat resultat	142	139	-100	181
Årets resultat	139	-139	-206	-206
Eget kapital	191 166	0	-206	190 959

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	181
Årets resultat	-206
Totalt	-25

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	110
Balanseras i ny räkning	-135
	-25

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 713	4 744
Rörelseintäkter		19	7
Summa rörelseintäkter		4 732	4 751
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 257	-1 775
Övriga externa kostnader	8	-170	-190
Personalkostnader	9	-98	-97
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 388	-1 388
Summa rörelsekostnader		-3 914	-3 451
Rörelseresultat		818	1 300
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 024	-1 160
Summa finansiella poster		-1 024	-1 160
Resultat efter finansiella poster		-206	139
Årets resultat		-206	139

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	245 645	247 034
Summa materiella anläggningstillgångar		245 645	247 034
Summa anläggningstillgångar		245 645	247 034
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47	33
Övriga fordringar	12	18	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	199	190
Summa kortfristiga fordringar		264	224
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 931	3 299
Summa kassa och bank		2 931	3 299
Summa omsättningstillgångar		3 195	3 523
Summa tillgångar		248 841	250 557

5


Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		190 420	190 420
Uppskrivningsfond		30	30
Fond för yttre underhåll		534	434
Summa bundet eget kapital		190 984	190 884
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		181	142
Årets resultat		-206	139
Summa fritt eget kapital		-25	281
Summa eget kapital		190 959	191 166
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	57 000	58 500
Summa långfristiga skulder		57 000	58 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		292	281
Skatteskulder		38	61
Övriga kortfristiga skulder		-0	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	552	544
Summa kortfristiga skulder		882	891
Summa eget kapital och skulder		248 841	250 557

5

UP
SJ

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Signallodet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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 %

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.

Fastighetsavgift

Föreningen har värdeår 2011 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 658 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, p-platser	471	472
Årsavgifter, bostäder	3 976	3 976
Övriga intäkter	284	303
Summa	4 732	4 751

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	56	17
Fastighetsskötsel	134	90
Snöskottning	4	41
Städning	129	163
Trädgårdsarbete	17	15
Summa	340	326

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	427	174
Summa	427	174

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
201 plattor gården	85	0
Summa	85	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	534	536
Sophämtning	162	151
Uppvärmning	340	282
Vatten	168	158
Summa	1 205	1 126

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	83	83
Fastighetsförsäkringar	37	36
Fastighetsskatt	80	30
Summa	200	149

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	13	23
Juridiska kostnader	1	20
Kameral förvaltning	66	63
Revisionsarvoden	24	24
Övriga förvaltningskostnader	67	60
Summa	170	190

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	22	22
Styrelsearvoden	77	75
Summa	98	97

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 024	1 160
Summa	1 024	1 160

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	251 370	251 370
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	251 370	251 370
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 336	-2 948
Årets avskrivning	-1 388	-1 388
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 725	-4 336
Utgående restvärde enligt plan	245 645	247 034
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>84 100</i>	<i>84 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 036	102 036
Taxeringsvärde mark	46 000	46 000
Summa	148 036	148 036

Not 12, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Övriga fordringar	18	0
Summa	18	0

⚡
Lp
SS

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	83	83
El	6	6
Fastighetsskötsel	18	18
Försäkringspremier	13	12
Förvaltning	17	16
Räntor	46	48
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	7
Summa	199	190


Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2020-04-30	1,45 %	5 200	5 200
Stadshypotek	2021-04-30	1,15 %	6 750	8 250
Stadshypotek	2019-04-30	1,08 %	20 650	20 650
Stadshypotek	2018-04-30	2,45 %	24 400	24 400
Summa			57 000	58 500

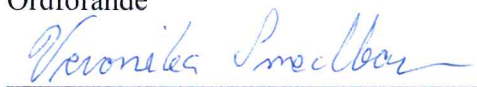
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	20
El	44	65
Förutbetalda avgifter/hyror	371	370
Löner	10	10
Sociala avgifter	3	3
Uppvärmning	70	30
Utgiftsräntor	34	46
Summa	552	544


Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	61 000	61 000
Summa	61 000	61 000


Underskrifter

SUNDBYBERG, 2018 - 05 - 05
Ort och datum

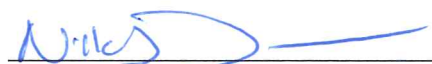

Cecilia Pagianta
Ordförande


Veronika Smedborn
Kassör


Sanna Severinsson
Sekreterare


Peter Fahlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 30


Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Niklas Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Signallodet, org.nr 769618-7827.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Signallodet för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Riskerna för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Signallodet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om bostadsrättsföreningar, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättsföreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om bostadsrättsföreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättsföreningar.

Stockholm den 30 maj 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor