

Årsredovisning 2014

BRF SIGNALLODET
769618-7827

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 maj 2008.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 139 medlemmar både vid årets ingång och utgång.

Under verksamhetsåret har 10 överlåtelser gjorts.

Föreningen har medgivit en andrahandsuthyrning.

Föreningens fastighet

Föreningen äger marken stiftelsen 12 i Sundbybergs kommun.

Inflyttning i fastigheten har skett under perioden december 2011- mars 2012.

Föreningens byggnad består av ett flerbostadshus med totalt 75 bostadslägenheter.

Den totala boytan är beräknad till 5847 kvm.

Föreningen har också 48 garageplatser och 4 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

4 st. 1 rum och kök

15 st. 2 rum och kök

23 st. 3 rum och kök

25 st. 4 rum och kök

8 st. 5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar.

Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte som hölls med samtliga besiktningsmän den 27 februari 2012. Garantitiden är fem (5) år och började löpa den 28 februari 2012.

Garantibesiktning verkställdes 2014 av godkänd entreprenad samt NCC.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Hem och Fastighet AB gällande ekonomisk förvaltning samt Hem och Fastighet AB/ Fastighetshjälpen Lindgren AB som omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

Det nu varande avtalet har en löptid fram till 2015-12-31.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i en gemensamhetsanläggning avseende utfart till Vattugatan, garageport med tillhörande anordning inklusive nycklar, belysning med tillhörande anordningar, fläktar och mätinstrument för dessa. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är 48/81 andelar.

Väsentliga servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende ledningar för fjärrvärme och brandgata.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter Hedvig Bruzæus
Alireza Sebghati

Daniela Bjurenvall

Fanny Vinqvist (fram till augusti 2014)

Suppleanter: Veronika Smedborn, fram till augusti 2014 därefter ordinarie ledamot och ersättare för Fanny Vinqvist, och Thomas Bengtsson.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda styrelsemöten.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Marilène Strömberg (sammankallande)

Maria Sychut

Margareta Häggström

Revisorer

Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Till föreningens revisorsuppleant valdes Christian Bostorp.

Verksamhet under året

- Två städdagar har planerats och genomförts.
- Fortsatt uppföljning av systematiskt brandskyddsarbete.
- Kontinuerlig uppdatering av föreningens hemsida: www.signallodet.se.
- Löpande information via informationstavlor och distribution av informationsbrev i postfacken till medlemmarna.
- Löpande kontakt med medlemmar via mejl och telefon i små och stora ärenden.
- Tillsynsarbete av sopsugen där det blivit stopp ett flertal gånger.
- Tillsynsarbete i miljörummet som överbelamrats ett flertal gånger.
- Möte på Lantmäteriet för att skapa en gemensamhetsanläggning med grannföreningen Pralinen.
- Städning och underhåll av gården under sommaren med klippning av häckar och gräsmatta samt bevattning.
- Översyn av alla nycklar som kvitterats ut samt löpande nyckelhantering.
- Genomförande av garantibesiktning med efterarbete och åtgärder. Uppföljning av NCC:s arbete.
- Fortsatt överföring ekonomisk förvaltning till ny förvaltare.
- Fortsatt överföring av fastighetsskötsel till ny förvaltare.
- Löpande administration gällande pantbelåning och godkännande av överlåtelse.
- Löpande arbeten med felanmälningar av grind, port, sopsug, gård hiss mm
- Införskaffande, installation av datautrustning och internet i föreningslokalen.
- Omförhandling av lån och räntesatser.
- Nytt förvaringssystem bestående av hyllor i trädgårdsförrådet.
- Fakturahantering och administration kring påminnelser av obetalda avgifter.
- Uthyrning av garageplatser, ett uppdrag som sköts av en föreningsmedlem.
- Föreningen har bildat en trädgårdsgrupp.
- Förberedelse och genomförande av årsstämma.

Elavtal

Upphandling via Kundkraft. Ny leverantör är Vattenfall AB.

Ekonomisk förvaltning

Conzignus Hem och Fastighet AB

Fastighetsskötsel

Fastighetshjälpen Lindgren AB

Lokalvård

Berge Ståd AB

Lån

Omförhandling av befintligt lån

Lånenummer 02-401516-549825 lånebelopp 21350000 kr

Villkorsändringsdag 2015-04-30

Den nya räntan blev 1.10 % med bindningstid på 4 år

I samband med låneomförhandling gjordes en amortering på 700 000 kr.

Planerad verksamhet inför det kommande året

- Systematiskt brandskyddsarbete.
- Tvåstäddagar vår/höst.
- Genomgång och ev uppdatering av den ekonomiska planen.
- Upprättande av en 10-årig underhållsplan för fastigheten.
- Skriva nytt avtal angående kostnadsfördelning avseende underhåll av brandgatan med grannföreningen Pralinen.
- Omförhandling av lån hos Stadshypotek på 6100000 kr gällande ränta på 3.35% och förfalldatum 2016-04-30.
- Ta in offerter på underhåll och ommålning av entréer till de fyra trapphusen på Eliegatan och Fredsgatan.
- Byte av luftfilter i samtliga lägenheter
- 10-årig underhållsplan

Arvoden

Stämman beslutade att sammanträdesarvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara ett prisbasbelopp på 75 000 kr med tillägg för sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt angiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kr per kvadratmeter bostadsarea exklusive areor för garage.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013
Nettoomsättning	4 807 989	4 354 760
Årsresultat	-251 439	359 238
Soliditet, %	76	77

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	565 596
Årets resultat	<u>-251 439</u>
Totalt	314 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	<u>214 157</u>
	314 157

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		4 778	4 353
Övriga intäkter		30	2
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		4 808	4 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-1 650	-1 765
Övriga kostnader	6	-193	-208
Löner och arvoden	7	-123	-58
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-1 388	-88
Summa rörelsekostnader		-3 354	-2 119
Rörelseresultat		1 454	2 236
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 742	-1 879
Summa finansiella poster		-1 706	-1 877
Resultat efter finansiella poster		-251	359
Årets resultat		-251	359

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	249 811	251 199
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>249 811</i>	<i>251 199</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>249 811</i></u>	<u><i>251 199</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51	0
Övriga kortfristiga fordringar		4	-0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	187	117
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>243</i>	<i>117</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 991	781
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 991</i>	<i>781</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>2 234</i></u>	<u><i>898</i></u>
Summa tillgångar		<u>252 044</u>	<u>252 097</u>

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		133 293	133 293
Upplåtelsekapital		57 127	57 127
Fond för yttre underhåll		264	147
Summa bundet eget kapital		190 684	190 567
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		566	323
Årets resultat		-251	359
Summa fritt eget kapital		314	683
Summa eget kapital		190 998	191 250
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	60 100	60 100
Summa långfristiga skulder		60 100	60 100
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		296	92
Skatteskulder		62	67
Övriga kortfristiga skulder		0	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	587	561
Summa kortfristiga skulder		946	747
Summa eget kapital och skulder		252 044	252 097
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		61 000	61 000
Summa ställda säkerheter		61 000	61 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Signallodet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

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 0,83 %

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 vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2014	2013
Hysesintäkter, p-platser	457	470
Intäktsreduktion	0	-13
Årsavgifter, bostäder	3 976	3 645
Övriga intäkter	375	253
Summa	4 808	4 355

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	20	6
Snöskottning	-3	50
Städning och fastighetsskötsel	284	260
Trädgårdsarbete	4	1
Summa	305	317

Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	92	201
Summa	92	201

Not 4, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	514	536
Sophämtning	165	172
Uppvärmning	262	267
Vatten	162	144
Summa	1 103	1 119

Not 5, Övriga driftskostnader	2014	2013
Bredband	83	21
Fastighetsförsäkringar	34	34
Fastighetsskatt	32	31
Kabel-TV	0	42
Summa	149	127

Not 6, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	6
Förbrukningsmaterial	19	16
Kameral förvaltning	65	0
Övriga förvaltningskostnader	109	186
Summa	193	208

Not 7, Löner och arvoden	2014	2013
Lagstadgade arb giv avg	22	8
Löner till kollektivanst	0	2
Löner till tjänstemän	10	0
Revisionsarvoden	25	20
Styrelsearvoden	66	28
Summa	123	58

Not 8, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>251 370</u>	<u>251 370</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>251 370</u>	<u>251 370</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-171	-171
Årets avskrivning	-1 388	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 559</u>	<u>-171</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>249 811</u></u>	<u><u>251 199</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>84 100</i>	<i>84 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	101 091	101 091
Taxeringsvärde mark	46 000	46 000
Summa	147 091	147 091



Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 738	1 866
Övriga räntekostnader	4	13
Summa	1 742	1 879

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Bredband	83	0
El	6	0
Fastighetsskötsel	17	0
Förvaltning	15	0
Räntor	48	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	117
Summa	187	117

Not 11, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	133 293	-	-	133 293
Upplåtelseavgifter	57 127	-	-	57 127
Fond, yttre underhåll	117	-	117	234
Reservfond	30	-	-	30
Balanserat resultat	323	359	-117	566
Årets resultat	359	-359	-251	-251
Eget kapital 2014-12-31	191 250	0	-251	190 998

Not 12, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Stadshypotek	2018-04-30	2,45 %	24 400	24 400
Stadshypotek	2017-04-30	2,67 %	8 250	8 250
Stadshypotek	2016-04-30	3,35 %	6 100	6 100
Stadshypotek	2015-04-30	3,16 %	21 350	21 350
Summa		2,82 %	60 100	60 100



Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	61	0
Förutbetalda avgifter/hyror	370	251
Löner	10	10
Sociala avgifter	3	3
Uppvärmning	36	0
Utgiftsräntor	90	162
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	121
Summa	587	561

Underskrifter

Sundbyberg 2015-05-09
Ort och datum

Thomas Bengtsson
Thomas Bengtsson
suppleant
ersätter
Alireza
Sebghati

Hedvig Bruzaeus
Hedvig Bruzaeus

Daniela Bjurenvall
Daniela Bjurenvall

Alireza Sebghati
Alireza Sebghati

Veronika Smedbom
Veronika Smedbom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 05 - 11

Örtings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Niklas Jonsson

Ankton's bröd
revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Signallodet för år 2014.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska 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 revisorn 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 redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Signallodet för år 2014.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2015-05-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor