

Årsredovisning 2019

BRF SIGNALLODET 769618-7827

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

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 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
Daniella Bjurenvall	Ledamot
Peter Fahlström	Ledamot
Joanne Tärnstedt	Suppleant
Robert Olsson	Suppleant

Valberedning

Mia Kruse och Erica Lander.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Niklas Jonsson Revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft X protokollförda sammanträden.

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
2018 Spolning av samtliga avloppsstammar
2018 Renovering gräsmatta innergård
2018 Olja träpaneler fasaden samt ytterdörra
2018 Byte av värmepump
2019 Olja träpaneler ytterdörrar

Planerade underhåll

- 2020 Måla om grinden mot Fredsgatan.
2020 Underhåll av golv i entréplan.
2021 Renovera ytskikten på träpaneler.
2021 Renovering av miljö-/fläkt-/cykelhus på gården.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Hem och Fastighet AB
Fastighetsskötsel	Fastighetshjälpen Lindgren AB
Lokalvård	Städgladen AB
Ventilation Garage	Värmdö klimatteknik

Övriga Avtal

Övernskommelse har träffats med Brf Pralinen gällande fördelning av underhållskostnader för brandgången mellan fastigheterna och värme och ventilation i gemensamhetsanläggningen (garaget).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Borttagning av klotter

Klotter har tagits bort ute på fasaden och inomhus.

Påbörjat arbete av underhåll träpaneler

Övrig verksamhetsinformation

- * Två städdagar har planerats och genomförts.
- * Fortsatt uppföljning av systematiskt brandskyddsarbete.
- * Löpande administration av pantbelåning och godkännande av överlåtelse.
- * 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 tömningsröret på Eliegatan.
- * Underhåll av sopsugsrummet.
- * Hantering av cyklar på innergården.
- * Årligt filterbyte av rensluftsfilter
- * Uppsättning av julgran
- * Pågående prenumeration av entrémattor

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 133 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 800	4 798	4 713	4 744
Resultat efter fin. poster	350	124	-206	139
Soliditet, %	78	77	77	76
Yttre fond	694	644	534	434
Taxeringsvärde	177 036	148 036	148 036	148 036
Bostadsyta, kvm	5 847	5 847	5 847	5 847
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	680	680	680	680
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 270	9 407	9 749	10 005
Genomsnittlig skuldränta, %	1,27	1,35	1,77	1,97
Belåningsgrad, %	22,32	22,52	23,20	23,68

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

DB U

36

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	133 293	-	-	133 293
Upplåtelseavgifter	57 127	-	-	57 127
Fond, yttre underhåll	644	-	50	694
Reservfond	30	-	-	30
Balanserat resultat	-135	124	-50	-60
Årets resultat	124	-124	350	350
<i>Eget kapital</i>	<i>191 084</i>	<i>0</i>	<i>350</i>	<i>191 434</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-60
Årets resultat	<u>350</u>
Totalt	<u>290</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	110
Balanseras i ny räkning	<u>180</u>
	<u>290</u>

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

BLP
FF
87

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 800	4 798
Summa rörelseintäkter		4 800	4 798
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 085	-2 278
Övriga externa kostnader	8	-166	-140
Personalkostnader	9	-97	-98
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 405	-1 405
Summa rörelsekostnader		-3 754	-3 920
Rörelseresultat		1 046	878
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-696	-754
Summa finansiella poster		-696	-754
Resultat efter finansiella poster		350	124
Årets resultat		350	124

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	242 835	244 240
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>242 835</u>	<u>244 240</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>242 835</u>	<u>244 240</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		29	28
Övriga fordringar	12	1	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	272	166
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>302</u>	<u>196</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		3 228	2 459
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 228</u>	<u>2 459</u>

<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>3 530</u>	<u>2 655</u>
------------------------------------	--	--------------	--------------

Summa tillgångar		<u>246 366</u>	<u>246 895</u>
-------------------------	--	----------------	----------------

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	190 420	190 420
Uppskrivningsfond	30	30
Fond för yttre underhåll	694	644
Summa bundet eget kapital	191 144	191 094

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-60	-135
Årets resultat	350	124
Summa fritt eget kapital	290	-11

Summa eget kapital	191 434	191 084
---------------------------	----------------	----------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	54 200	55 000
Summa långfristiga skulder		54 200	55 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		170	223
Skatteskulder		6	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	556	582
Summa kortfristiga skulder		732	812

Summa eget kapital och skulder		246 366	246 895
---------------------------------------	--	----------------	----------------

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 689 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	476	477
Årsavgifter, bostäder	3 976	3 976
Övriga intäkter	348	345
Summa	4 800	4 798

DB

S

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	69	38
Fastighetsskötsel	212	108
Snöskottning	40	39
Städning	131	123
Trädgårdsarbete	2	36
Övrigt	2	1
Summa	455	345

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	201	259
Summa	201	259

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
slamspolning av fastighet	0	60
Summa	0	60

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	545	632
Sophämtning	185	178
Uppvärmning	300	368
Vatten	204	222
Summa	1 233	1 401

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	87	83
Fastighetsförsäkringar	28	49
Fastighetsskatt	82	80
Summa	197	213

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	0	7
Juridiska kostnader	0	5
Kameral förvaltning	70	68
Revisionsarvoden	43	10
Övriga förvaltningskostnader	53	51
Summa	166	140

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	22	22
Styrelsearvoden	75	76
Summa	97	98

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	696	753
Summa	696	754

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>251 370</u>	<u>251 370</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	251 370	251 370

Ingående ackumulerad avskrivning	-7 130	-5 725
Årets avskrivning	-1 405	-1 405
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 535</u>	<u>-7 130</u>

Utgående restvärde enligt plan	<u>242 835</u>	<u>244 240</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	84 100	84 100

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	113 036	102 036
Taxeringsvärde mark	64 000	46 000
Summa	177 036	148 036

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
----------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar	1	2
Summa	1	2

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
---	-------------------	-------------------

Bredband	83	83
El	99	7
Fastighetsskötsel	19	18
Försäkringspremier	14	0
Förvaltning	18	18
Räntor	22	22
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	17
Summa	272	166

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-04-30	1,45 %	5 200	5 200
Stadshypotek	2021-04-30	1,15 %	6 750	6 750
Stadshypotek	2019-08-30	1,13 %	19 850	20 650
Stadshypotek	2022-04-30	1,22 %	22 400	22 400
Summa			54 200	55 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	20
El	44	109
Förutbetalda avgifter/hyror	371	371
Löner	10	10
Sociala avgifter	3	3
Uppvärmning	29	36
Utgiftsräntor	78	33
Summa	556	582

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	61 000	61 000
Summa	61 000	61 000

Underskrifter

Sundbyberg 2020-04-28, _____ - _____ - _____

Ort och datum



Cecilia Pagianta
Ledamot



Daniella Bjurenvall
Ledamot



Peter Fahlström
Ordförande

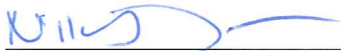


Sanna Severinsson
Sekreterare



Veronika Smedborn
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 05



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Niklas Jonsson
Revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Signallodet för år 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 upplyser, 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 revisionsssed 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Signallodet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen, 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor