

Årsredovisning 2015

BRF SIGNALLODET
769618-7827

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

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

Förvaltningsberättelse

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bostadsrättsföreningen Signallodet på adressen Eliegatan 1 i Sundbyberg. Föreningen har 75 lägenheter om totalt 5 847 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Ica Försäkring/moderna Försäkringar.

Styrelsens sammansättning

Hedvig Bruzaeus	Ordförande
Sanna Severinsson	Sekreterare
Veronika Smedborn	Kassör
Cecilia Pagianta	Ledamot
Mia Kruse	Suppleant
Anneli Cronelöv	Suppleant
Thomas Bengtsson	Suppleant

Valberedning

Marilène Strömberg, Maria Sychut och Margareta Häggström.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Niklas Jonsson	Revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Christian Bostorp	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

JP
LP AS
2015 4/5-1

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 138 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

2013-2014 Inredning med hyllor i barnvagnsrum och trädgårdsförråd.

Planerade underhåll

2016 Spolning av avloppen.
2016 Polering av entrégolven i trapphusen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsskötsel	Fastighetshjälpen Lindgren AB
Lokalvård	Städgladen AB

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.
- * Filterbyte (2016).

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

Omförhandling av lån och räntesatser. Den nya räntan blev 1.44 % med bindningstid på fyra år och i samband med låneomförhandling gjordes en amortering på 900 000 kronor. Villkorsändringsdag 2016-04-30.

EP
LB 4/5-16

Förändringar i avtal

Föreningen bytte under 2015 städfirma och gav Städgladen AB i uppdrag att sköta lokalvården i fastigheten.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året låtit sätta upp övervakningskameror på gården för att råda bot mot stölder av cyklar och mopeder nattetid.

En OVK-mätning, d.v.s. en obligatorisk ventilationskontroll, har genomförts i garaget.

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

NCC kommer att åtgärda den rosa missfärgningen på fasaden mot Eliegatan/Fredsgatan under april månad som en ytterligare garantiåtgärd.

Styrelsen har börjat utarbeta en trettioårig underhållsplan.

Entrégolvet polerades under hösten på Eliegatan 1B och golven i de övriga trapphusen kommer att poleras under våren.

En julgran sattes upp på gården i december.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 674	4 808	4 355
Årsresultat	-28	-251	359
Soliditet, %	76	76	76
Yttre fond	334	234	117
Taxeringsvärde	147 091	147 091	147 091
Bostadsyta, kvm	5 847	5 847	5 847
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	680	680	680
Snittlån per kvm bostadsyta, kr	10 159	10 279	10 279
Genomsnittlig skuldränta, %	2,34	2,89	3,10
Belåningsgrad, %	23,91	24,06	23,93

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

88
E.P. 15 4
SUB 4/5-1

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	214
Årets resultat	<u>28</u>
Totalt	<u>242</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100
Balanseras i ny räkning	<u>142</u>
	<u>242</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

86
EP AS
2015 4/5-1

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		4 665	4 778
Rörelseintäkter		9	30
Summa rörelseintäkter		4 674	4 808
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-1 600	-1 650
Övriga externa kostnader	6	-162	-218
Personalkostnader	7	-96	-98
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 388	-1 388
Summa rörelsekostnader		-3 247	-3 354
Rörelseresultat		1 427	1 454
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-0	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 399	-1 742
Summa finansiella poster		-1 399	-1 706
Resultat efter finansiella poster		28	-251
Årets resultat		28	-251

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	248 422	249 811
Summa materiella anläggningstillgångar		248 422	249 811
Summa anläggningstillgångar		248 422	249 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19	51
Övriga fordringar		0	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	189	187
Summa kortfristiga fordringar		208	243
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 672	1 991
Summa kassa och bank		2 672	1 991
Summa omsättningstillgångar		2 880	2 234
Summa tillgångar		251 302	252 044

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		190 420	190 420
Uppskrivningsfond		30	30
Fond för yttre underhåll		334	234
Summa bundet eget kapital		190 784	190 684
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		214	566
Årets resultat		28	-251
Summa fritt eget kapital		242	314
Summa eget kapital		191 026	190 998
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	59 400	60 100
Summa långfristiga skulder		59 400	60 100
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		283	296
Skatteskulder		62	62
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	531	587
Summa kortfristiga skulder		876	946
Summa eget kapital och skulder		251 302	252 044
Ställda säkerheter	14	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.

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 resultatdisposition. 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.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, p-platser	445	457
Årsavgifter, bostäder	3 976	3 976
Övriga intäkter	252	375
Summa	4 674	4 808

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	44	20
Snöskottning	0	-3
Städning och fastighetsskötsel	288	284
Trädgårdsarbete	6	4
Summa	337	305

588
LP 15
213
4/5-16

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	64	92
Summa	64	92

Not 4, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	507	514
Sophämtning	157	165
Uppvärmning	228	262
Vatten	158	162
Summa	1 049	1 103

Not 5, Övriga driftskostnader	2015	2014
Bredband	83	83
Fastighetsförsäkringar	35	34
Fastighetsskatt	31	32
Summa	149	149

Not 6, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	8	19
Juridiska kostnader	0	10
Kameral förvaltning	60	65
Revisionsarvoden	27	25
Övriga förvaltningskostnader	67	99
Summa	162	218

Not 7, Personalkostnader	2015	2014
Löner, tjänstemän	0	10
Sociala avgifter	21	22
Styrelsearvoden	75	66
Summa	96	98

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 399	1 738
Övriga räntekostnader	0	4
Summa	1 399	1 742

Not 9, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	251 370	251 370
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	251 370	251 370
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 559	-171
Årets avskrivning	-1 388	-1 388
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 948	-1 559
Utgående restvärde enligt plan	248 422	249 811
<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 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Bredband	83	83
El	6	6
Fastighetsskötsel	17	17
Förvaltning	16	15
Räntor	48	48
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	18
Summa	189	187

Not 11, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	133 293	-	-	133 293
Upplåtelseavgifter	57 127	-	-	57 127
Fond, yttre underhåll	234	-	100	334
Reservfond	30	-	-	30
Balanserat resultat	566	-251	-100	214
Årets resultat	-251	251	28	28
Eget kapital	190 998	0	28	191 026

Not 12, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Stadshypotek	2016-04-30	3,35 %	6 100	6 100
Stadshypotek	2017-04-30	2,67 %	8 250	8 250
Stadshypotek	2019-04-30	1,08 %	20 650	21 350
Stadshypotek	2018-04-30	2,45 %	24 400	24 400
Summa			59 400	60 100

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	53	61
Förutbetalda avgifter/hyror	367	370
Löner	10	10
Räntor	56	0
Sociala avgifter	3	3
Uppvärmning	28	36
Utgiftsräntor	0	90
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3
Summa	531	587

Not 14, Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	61 000	61 000
Summa	61 000	61 000

Underskrifter

Smelbyberg 4/5-2016
Ort och datum

Hedvig Bruzaeus

Hedvig Bruzaeus
Ordförande

Sanna Severinsson

Sanna Severinsson
Sekreterare

Veronika Smedborn

Veronika Smedborn
Kassör

Cecilia Pagianta

Cecilia Pagianta
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 09

Niklas Jonsson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
AB
Niklas Jonsson
Revisor

Christian Bostorp

Christian Bostorp
Internrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Signallodet för år 2015.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Signallodet för år 2015.

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.

Revisorns 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 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 den 9 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Christian Bostorp
Internrevisor