

Årsredovisning för  
**Brf Signalen**  
769603-5570

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Signalen (769603-5570) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Signalen 2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Folkungagatan 128-130, 116 30 Stockholm. Fastigheten byggdes år 1928. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
54	lägenheter, bostadsrätt	2350
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
5	lokaler, hyresrätt	386

På föreningens fastighet finns 0 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-26. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Mathias Andersson	Ordförande
Susann Vegh	Sekreterare
Olga Göcmen	Kassör
Malin Viklund	Ledamot
Oscar Lavelid	Ledamot
David Ahlsén	Ledamot

Föreningens firma tecknas styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson med Ralf Toresson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Katja Koskiniemi och Micaela Wahren.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019	Anmärkningar efter föregående års OVK har åtgärdats.
2018	Installation av fiber i hela fastigheten. Samtliga stammar har spolats. Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) genomförd.
2016	Ny ventilationsanläggning i två av hyreslokalerna har installerats. Ny värmecentral i källaren har installerats samt har arbetet med byte av fettavskiljare för hyreslokaler på östra delen av huset.
2015	Renovering av tvättstuga och cykelrum. Byte av rörstam till gårdshuset. Två nya balkonger mot gården. Elektroniskt bokningssystem för tvätttider. Ny underhållsplan framtagen.
2014	Injustering av värmeanläggningen samt byte av ett stort antal ventiler i källarplanet med syfte att sänka totala uppvärmningskostnaden. Omläggning av lån till Handelsbanken från SBAB. Radonmätning genomförd i fastigheten utan anmärkningar eller nödvändiga åtgärder.
2013	Nya lågenergilampor har installerats i trapphusen. Rören i källaren har ersatts med nya varvid den dåliga lukten försvunnit. Indian Garden har delvis renoverats med nytt sanitetsgods. Antalet hämtningar av sopor utökades.
2012	Sprickor i fasaden mot gården har åtgärdats. Samtliga stammar har spolats. Fönster mot gården har målats.
2011	Ny värmepump installerades

Under 2020 planerar föreningen att höja avgifterna med 10%. Föreningens lån uppgår till totalt 9 740 167 vilket motsvarar 4 145kr/kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 81 st. Under året har 11 st. tillkommit samt 11 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 81 st.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 340	2 260	2 198	2 154
Resultat efter fin. poster (tkr)	-217	-45	-302	-723
Soliditet (%)	68,4	68,6	68	68

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	25 961 789	3 249 438	847 692	-6 756 375	-44 967	23 257 576
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			143 784	-143 784		
Balanseras i ny räkning				-44 967	44 967	
Årets resultat					-217 311	-217 310
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 961 789</b>	<b>3 249 438</b>	<b>991 476</b>	<b>-6 945 126</b>	<b>-217 311</b>	<b>23 040 266</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-6 945 126
Årets resultat	-217 311
<b>Totalt</b>	<b>-7 162 437</b>
Avsättning till yttre fond	290 000
Uttag ur yttre fond	-191 470
Balanseras i ny räkning	-7 260 967
<b>Summa</b>	<b>-7 162 437</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 339 903	2 259 656
Övriga rörelseintäkter	3	5 184	32 518
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 345 087</b>	<b>2 292 174</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 836 933	-1 603 197
Övriga externa kostnader	5	-22 424	-17 064
Personalkostnader och arvoden	6	-147 843	-157 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-434 028	-434 028
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 441 228</b>	<b>-2 212 253</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-96 141</b>	<b>79 921</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 169	-124 945
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 169</b>	<b>-124 889</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-217 310</b>	<b>-44 968</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-217 310</b>	<b>-44 968</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-217 311</b>	<b>-44 967</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	31 425 170	31 859 198
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>31 425 170</u>	<u>31 859 198</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>31 425 170</u>	<u>31 859 198</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 661	4 270
Övriga fordringar		148 336	147 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 898	32 434
Summa kortfristiga fordringar		<u>186 895</u>	<u>183 981</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	9		
Kassa och bank		2 077 872	1 862 387
Summa kassa och bank		<u>2 077 872</u>	<u>1 862 387</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 264 767</u>	<u>2 046 368</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>33 689 937</u>	<u>33 905 566</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 211 227	29 211 227
Fond för yttre underhåll		991 476	847 692
Summa bundet eget kapital		30 202 703	30 058 919
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 945 126	-6 756 375
Årets resultat		-217 311	-44 967
Summa fritt eget kapital		-7 162 437	-6 801 342
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 040 266</b>	<b>23 257 577</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		4 209	4 209
Summa avsättningar		4 209	4 209
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 740 167	9 761 667
Summa långfristiga skulder		9 740 167	9 761 667
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		310 853	225 607
Skatteskulder		315 176	296 768
Övriga skulder		30 000	31 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		249 266	327 941
Summa kortfristiga skulder		905 295	882 113
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 689 937</b>	<b>33 905 566</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,83%	(0,83%)
Ombyggnad	0,33-10%	(3,33-10%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 439 084	1 439 094
Hyror	887 761	813 920
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 017	6 616
Övriga hyresintäkter	41	26
	<b>2 339 903</b>	<b>2 259 656</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Vidarefakturerering	5 184	32 518
	<b>5 184</b>	<b>32 518</b>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	67 704	51 601
Städning	84 500	77 106
Tillsyn, besiktning, kontroller	47 807	23 922
Trädgårdsskötsel	-	5 123
Snöröjning	5 000	5 000
Reparationer	158 501	186 530
El	72 284	75 411
Uppvärmning	517 399	503 054
Vatten	106 880	146 762
Sophämtning	142 186	45 902
Försäkringspremie	85 865	80 011
Fastighetsavgift bostäder	74 358	72 198
Fastighetsskatt lokaler	91 840	76 780
Övriga fastighetskostnader	20 920	17 838
Kabel-tv/Bredband/IT	16 160	16 140
Förvaltningsarvode ekonomi	109 004	106 340
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 438	-
Panter och överlåtelse	16 043	3 880
Juridiska åtgärder	9 613	10 801
Övriga externa tjänster	12 961	12 548
	<b>1 645 463</b>	<b>1 516 947</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	-	86 250
Värme	51 875	-
Ventilation	139 595	-
	<b>1 836 933</b>	<b>1 603 197</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 836 933</b>	<b>1 603 197</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Konsultarvode	5 275	-
Revisionarvode	17 149	17 064
<b>Summa</b>	<b>22 424</b>	<b>17 064</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	70 000	69 000
Lön	48 858	57 480
Sociala kostnader	28 985	31 484
	<b>147 843</b>	<b>157 964</b>

Föreningen har en anställd.

## Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	26 240 800	26 240 800
-Ombyggnad	7 630 822	7 630 822
-Mark	5 682 307	5 682 307
	<b>39 553 929</b>	<b>39 553 929</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 694 731	-7 260 703
-Årets avskrivning enligt plan	-434 028	-434 028
	<b>-8 128 759</b>	<b>-7 694 731</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 425 170</b>	<b>31 859 198</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	65 984 000	32 252 000
Mark	63 200 000	44 426 000
	<b>129 184 000</b>	<b>76 678 000</b>
Bostäder	120 000 000	69 000 000
Lokaler	9 184 000	7 678 000
	<b>129 184 000</b>	<b>76 678 000</b>

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 593	5 593
	<b>5 593</b>	<b>5 593</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 593	-5 593
	<b>-5 593</b>	<b>-5 593</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>2 077 872</u>	<u>1 862 387</u>
<b>Summa</b>	<b>2 077 872</b>	<b>1 862 387</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek		1,10%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek		1,10%	4 966 667		4 966 667
Stadshypotek		1,47%	2 288 500	-11 500	2 300 000
Stadshypotek		1,10%	485 000	-10 000	495 000
			<u>9 740 167</u>	<u>-21 500</u>	<u>9 761 667</u>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>14 000 000</u>	<u>14 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## **Underskrifter**

Stockholm 2020

Mathias Andersson

Olga Göcmen

Malin Viklund

Susann Vegh

David Ahlsén

Oscar Lavelid

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020

Carina Toresson  
Toresson Revision