

Årsredovisning

för

Brf Signalen 7

769608-1137

Räkenskapsåret

2018



Styrelsen för Brf Signalen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) med säte i Stockholm.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Maria Larsson	ordförande
Sara Karlsson	sekreterare
Christina Di Marco	kassör
David Holmgren	ledamot

Helena Holmgren	suppleant
Christian Winther	suppleant

Revisor

Joakim Mattsson	Revisor BoRevision
-----------------	--------------------

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 maj 2018.

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Föreningen har avtal med CEMI Förvaltning AB om teknisk administrativ förvaltning av fastigheten fr.o.m. december 2014.

Överlåtelser

Under räkenskapsåret har inga bostadsrätter överlåtits.

Avgifter

Avgifterna har höjts med 4% 2018.



Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnad med beteckningen Stockholm Signalen 7. Markareal för tomten uppgår till 542 kvadratmeter. Fastigheten består av 16 st bostadslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 128 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1929.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Fastighetslån och taxeringsvärde

Per 2018-12-31 hade föreningen låneskulder på 5 556 533 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 25 600 000 och fördelat enligt följande:

	Summa
Byggnad	10 400 000
Mark	<u>15 200 000</u>
Totalt	25 600 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande investeringar gjorts:

- Värmecentral/växlare
- Spolning av stammar
- Större arboristarbete på gården.

Medlemsinformation

Under året har inga överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	760,46	735,95	726,34	681,48
Resultat efter finansiella poster	-251,26	-420,53	10,83	-109,73
Soliditet (%)	72,20	76,55	76,36	79,12
Balansomslutning	20 492,86	19 659,36	19 643,77	19 687,76
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	4 926,00	3 913,00	3 952,00	4 002,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,54	0,52	0,46	0,58
Årsavgift per kvm	674,00	652,00	624,00	604,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balansera t resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 581 096	1 079 753	1 187 459	-850 849	53 438	15 050 897
Disposition av föregående års resultat:			76 800	-23 362	-53 438	0
Årets resultat					-251 260	-251 260
Belopp vid årets utgång	13 581 096	1 079 753	1 264 259	-874 211	-251 260	14 799 637

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-874 211
årets förlust	-251 260
	-1 125 471

behandlas så att avsättes till yttre reparationsfond	76 800
uttag ur yttre reparationsfond	-269 050
i ny räkning överföres	-933 221
	-1 125 471

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	760 456	735 952
Övriga rörelseintäkter		23 382	22 726
Summa rörelseintäkter		783 838	758 678
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-875 004	-517 606
Personalkostnader	4	-25 232	-45 398
Avskrivningar		-107 300	-120 100
Summa rörelsekostnader		-1 007 536	-683 104
Rörelseresultat		-223 698	75 574
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 742	-22 136
Summa finansiella poster		-27 562	-22 136
Resultat efter finansiella poster		-251 260	53 438
Årets resultat		-251 260	53 438

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 033 073	19 140 373
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 033 073	19 140 373
Summa anläggningstillgångar		19 033 073	19 140 373
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22 345	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	24 953	34 366
Summa kortfristiga fordringar		47 298	34 385
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 412 489	484 603
Summa kassa och bank		1 412 489	484 603
Summa omsättningstillgångar		1 459 787	518 988
SUMMA TILLGÅNGAR		20 492 860	19 659 361

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 660 849	14 660 849
Fond för yttre underhåll		1 264 259	1 187 459
Summa bundet eget kapital		15 925 108	15 848 308
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-874 211	-850 849
Årets resultat		-251 260	53 438
Summa fritt eget kapital		-1 125 471	-797 411
Summa eget kapital		14 799 637	15 050 897
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 556 533	4 413 913
Summa långfristiga skulder		5 556 533	4 413 913
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 570	43 224
Skatteskulder		43 747	42 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	53 373	108 684
Summa kortfristiga skulder		136 690	194 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 492 860	19 659 361

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 1%

Avsättningar:

Avsättning för framtida underhåll sker till den yttre fonden enligt föreningens stadgar med 0,3% taxeringsvärdet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	760 456	735 952
	760 456	735 952

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Driftskostnader		
Elavgifter	25 115	23 579
Uppvärmning	224 570	190 053
Vatten och avlopp	27 242	51 013
Trädgårdskostnader	47 190	4 131
Sophämtning	23 269	23 126
Entrémattor	4 987	6 487
Snöröjning	7 041	7 500
Rep/underhåll fastighet	0	18 258
Hisskostnader	5 365	6 688
Fastighetsavgift	21 392	22 355
Fastighetsförsäkringar	28 596	26 520
Förbrukningsmaterial	1 910	1 761
Kabel-Tv	4 420	4 346
Internet/datakommunikation	30 528	30 528
Postbefordran	317	0
Revisionsarvoden	15 000	15 750
Redovisningstjänster	21 976	22 374
Fastighetsförvaltning	55 414	23 038
Serviceavg branchorgan	4 030	4 030
Bankkostnader	6 089	5 103
Övriga externa tjänster	7 800	2 553
Trappstädning	30 161	28 413
Underhåll värme	261 250	0
Förbrukningsinventarier	14 884	0
Besiktningkostnader	5 025	0
Övriga kostnader	1 433	0
	875 004	517 606

Not 4 Personalkostnader

	2018	2017
Löner och ersättningar		
Styrelsen	19 200	16 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	6 032	8 648
Övriga anställda:	0	20 750
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader.	25 232	45 398

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 073 340	11 073 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 073 340	11 073 340
Ingående avskrivningar	-712 112	-604 812
Årets avskrivningar	-107 300	-107 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-819 412	-712 112
Utgående redovisat värde	10 253 928	10 361 228
Taxeringsvärden byggnader	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	15 200 000
	25 600 000	25 600 000
Bokfört värde byggnader	10 253 928	10 361 228
Bokfört värde mark	8 779 145	8 779 145
	19 033 073	19 140 373

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 236	210 236
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 236	210 236
Ingående avskrivningar	-210 236	-197 436
Årets avskrivningar	0	-12 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-210 236	-210 236
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	14 466	13 891
Sthlms stadsnät	2 544	2 544
Kabel-TV	1 189	1 087
Medlemsskap bostadsrätterna	4 110	4 030
Ränta	0	6 958
Årsavg fjärrvärmecentral	0	5 856
Bleck & Plåtslagare	2 644	0
	24 953	34 366

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek	0,542	2 935 000	
Nordea Hypotek	0,537	2 621 533	2 648 913
Nordea Hypotek	0,531		1 765 000
		5 556 533	4 413 913
Kortfristig del av långfristig skuld		57 380	57 380

Föreningen har lån med villkorsändring under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Trappstädning	2 438	4 100
Fortum/Ellevio el	2 188	2 085
Fortum fjärrvärme	25 082	17 800
Ränta	3 598	51
Revision	15 000	15 000
Förutbetalda årsavgifter	5 067	59 270
	53 373	98 306

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	6 300 000	6 300 000
	6 300 000	6 300 000



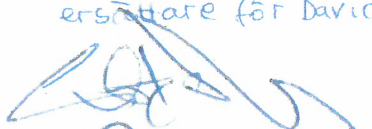
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 12/5-2019

Maria Larsson
Ordförande

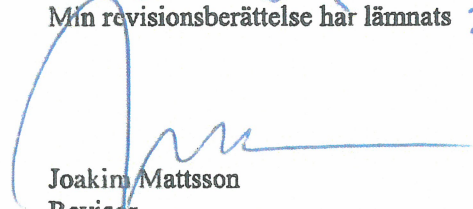


Christian Winther, suppleant,
ersättare för David Holmgren



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-13

Joakim Mattsson
Revisor
BoRevision



Sara Karlsson



Christina Di Marco



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Signalen 7, org.nr. 769608-1137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Signalen 7 för räkenskapsår 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Signalen 7 för räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

13
Stockholm den 1 / 5 2019


.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB