



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Signalen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Christian Winther	Ordförande
Cristina Di Marco	Ledamot
Sara Karlsson	Ledamot
Edvard Lindblom	Ledamot

Helena Holmgren Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Cristina Di Marco, Helena Holmgren, Sara Karlsson, Edvard Lindblom och Christian Winther.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Joakim Mattsson	Ordinarie Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Frida Cornell
Åsa Winther

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Signalen 7	2003-06-13	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

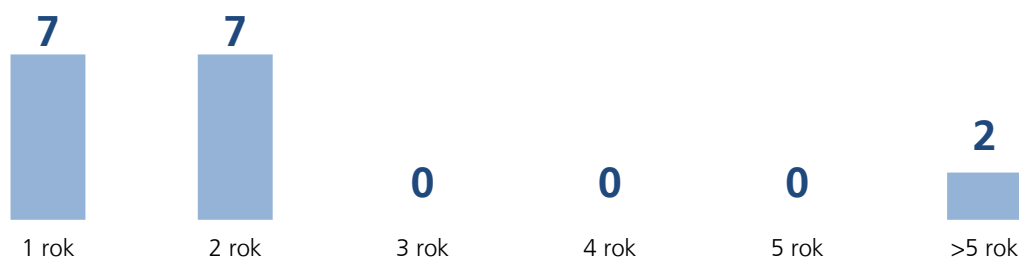
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 128 m², varav 1 128 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

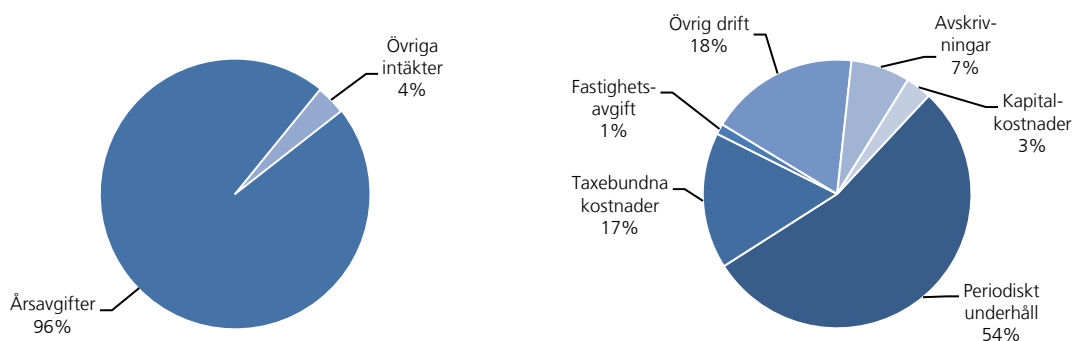
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	CEMI

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 412 489	484 603
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	793 724	783 838
Finansiella intäkter	44	180
Minskning kortfristiga fordringar	13 395	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 142 620
Ökning av kortfristiga skulder	111 773	0
	918 936	1 926 638
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 451 391	900 236
Finansiella kostnader	50 150	27 742
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 913
Minskning av kortfristiga skulder	0	57 861
Minskning av långfristiga skulder	57 380	0
	1 558 921	998 752
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	772 504	1 412 489
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-639 985	927 886

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska förvaltningen har fr.o.m. 2019 flyttats över från BoVera Konsult AB till Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Vådringsbalkongerna och delar av fasaden mot gården har reparerats. Dräneringen på gårdssidan har gjorts om. Gräset på gården har tagits bort och ersatts med grus. Ett nytt expansionssystem har installerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse tas ut. Överlåtaren och förvärvaren svarar tillsammans för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st
Tillkommande medlemmar: 0 st
Avgående medlemmar: 0 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	674	652	624
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 875	4 926	3 913	3 952
Elkostnad/m ² totalyta	21	22	21	-
Värmekostnad/m ² totalyta	169	199	168	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	45	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	25	19	-
Soliditet (%)	71	72	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-811	-251	-420	11
Nettoomsättning (tkr)	789	760	736	726

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 128 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 581 096	0	0	13 581 096
Upplåtelseavgifter	1 079 753	0	0	1 079 753
Fond för yttre underhåll	1 172 809	100 800	-192 250	1 264 259
S:a bundet eget kapital	15 833 658	100 800	-192 250	15 925 108
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 034 021	-100 800	-59 010	-874 211
Årets resultat	-811 426	-811 426	251 260	-251 260
S:a ansamlad förlust	-1 845 448	-912 226	192 250	-1 125 471
S:a eget kapital	13 988 210	-811 426	0	14 799 637

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-811 426
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-933 221
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 800
summa balanserat resultat	-1 845 447

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

863 696

-981 751

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Föreningen avsätter minst 0,3% av taxeringsvärdet enligt stadgarna.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	788 596	760 456
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 128	23 382
Summa rörelseintäkter		793 724	783 838
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 334 330	-743 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 317	-131 968
Personalkostnader	Not 6	-25 231	-25 232
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-114 166	-107 300
Summa rörelsekostnader		-1 555 044	-1 007 536
RÖRELSERESULTAT		-761 320	-223 698
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 150	-27 742
Summa finansiella poster		-50 106	-27 562
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-811 426	-251 260
ÅRETS RESULTAT		-811 426	-251 260

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 918 907	19 033 073
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 918 907	19 033 073
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 918 907	19 033 073
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	304 308	22 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	32 538	24 953
Summa kortfristiga fordringar		336 906	47 298
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		469 501	1 412 489
Summa kassa och bank		469 501	1 412 489
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		806 407	1 459 787
SUMMA TILLGÅNGAR		19 725 313	20 492 860

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 660 849	14 660 849
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 172 809	1 264 259
Summa bundet eget kapital		15 833 658	15 925 108
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 034 021	-874 211
Årets resultat		-811 426	-251 260
Summa fritt eget kapital		-1 845 448	-1 125 471
SUMMA EGET KAPITAL		13 988 210	14 799 637
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 556 533
Summa långfristiga skulder		0	5 556 533
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 499 153	0
Leverantörsskulder		52 224	39 570
Skatteskulder		43 424	43 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	142 302	53 373
Summa kortfristiga skulder		5 737 103	136 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 725 313	20 492 860

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggningar	50 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	765 352	760 456
Överlåtelse	0	0
Avgift andrahandsuthyrning	23 250	0
Öresutjämning	-6	0
	788 596	760 456

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	5 128	23 382
	5 128	23 382

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	23 270	23 232
	Fastighetskötsel beställning	1 804	0
	Fastighetskötsel gård beställning	6 415	23 958
	Snöröjning/sandning	7 894	7 041
	Städning entreprenad	44 691	30 161
	Mattvätt/Hyrmattor	7 183	4 987
	Hissbesiktning	2 723	2 539
	Myndighetstillsyn	11 300	0
	Gård	1 050	0
	Serviceavtal	3 483	0
	Förbrukningsmateriel	253	1 910
		110 066	93 828
	Reparationer		
	VVS	12 719	0
	Hiss	0	2 826
	Skador/klotter/skadegörelse	2 964	0
		15 683	2 826
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	43 125	261 250
	Hus kropp utvändigt	346 221	0
	Mark/gård/utemiljö	474 350	0
		863 696	261 250
	Taxebundna kostnader		
	El	24 180	25 115
	Värme	190 541	224 570
	Vatten	27 744	27 242
	Sophämtning/renhållning	20 278	23 269
		262 743	300 196
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 227	28 596
	Kabel-TV	3 161	4 421
	Bredband	31 037	30 528
		61 425	63 545
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 717	21 392
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 334 330	743 037
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Fastighetsförvaltning	0	55 414
	Revisionsarvode extern revisor	15 875	15 000
	Föreningskostnader	634	0
	Fritids- och trivselkostnader	66	0
	Studieverksamhet	1 761	0
	Förvaltningsarvode	32 260	21 976
	Förvaltningsarvodena övriga	2 300	0
	Administration	7 586	6 406
	Korttidsinventarier	0	14 884
	Konsultarvode	16 725	5 025
	Föreningsavgifter	4 110	4 030
	Övriga driftkostnader	0	9 233
		81 317	131 968

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	19 200	19 200
	Sociala kostnader	6 031	6 032
		25 231	25 232
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	107 301	107 300
	Markanläggning	6 866	0
		114 166	107 300
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 916 485	19 916 485
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 916 485	19 916 485
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-883 412	-776 112
	Årets avskrivningar enligt plan	-114 166	-107 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-997 578	-883 412
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 918 907	19 033 073
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 779 145	8 779 145
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	10 400 000
	Taxeringsvärde mark	21 400 000	15 200 000
		33 600 000	25 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 600 000	25 600 000
		33 600 000	25 600 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 236	146 236
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	146 236	146 236
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-146 236	-146 236
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-146 236	-146 236
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 305	22 345
	Klientmedel hos SBC	303 003	0
		304 308	22 345
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	17 866	14 466
	Kabel-TV	826	0
	Förutbetalda kostnader	13 846	10 487
		32 538	24 953
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 264 259	1 187 459
	Reservering enligt stadgar*	100 800	0
	Reservering enligt stämmobeslut	76 800	76 800
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-269 050	0
	Vid årets slut	1 172 809	1 264 259

*Föreningen avsätter minst 0,3% av taxeringsvärdet enligt stadgarna.

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,707 %	2 594 153	2 621 533	2020-10-05
Nordea	0,898 %	2 905 000	2 935 000	2020-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 499 153	5 556 533	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 499 153	0	
		0	5 556 533	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 212 253 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 300 000	6 300 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Städning entreprenad	4 063	2 438
El	1 427	2 188
Värme	24 290	25 082
Vatten	4 635	0
Sophämtning	2 388	0
Extern revisor	15 500	15 000
Ränta	4 679	3 598
Avgifter och hyror	85 320	5 067
	142 302	53 373

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inte ägt rum. Inte heller har några större underhållsarbeten planerats.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 / 5 2020



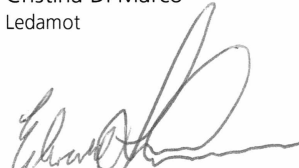
Christian Winther
Ordförande



Cristina Di Marco
Ledamot

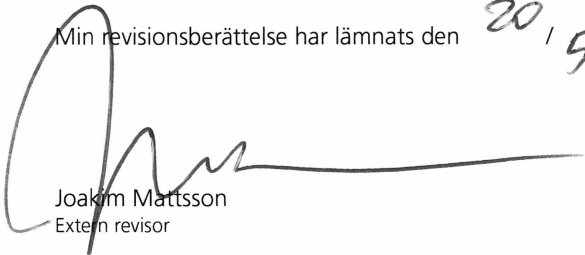


Sara Karlsson
Ledamot



Edvard Lindblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020



Joakim Mattsson
Extern revisor

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 år 2019.

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 2019 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.

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 revisionssed 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 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 misstag.

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

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 år 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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.

Stockholm den 20/5 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE