

Årsredovisning
för
Brf Signalisten nr 3
702001-9183

Räkenskapsåret
2018



Styrelsen för Brf Signalisten nr 3, med säte i Stockholm, 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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-04-14. Föreningens nuvarande Ekonomiska Plan registrerades 1981-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 1993-06-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak, under ett normalår, kommer från årsavgifter.

Fastigheten bestod 2018 av 39 st. medlemslägenheter. 4 st. har överlåtit under året.

Föreningen upplåter en lägenhet med hyresrätt.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Fastigheten

Föreningens fastighet *Signalisten nr 3* byggdes 1944. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 136 kvm. Hela ytan utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 1 239 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom VARDIA Försäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret:

- Ombyggnad och reparation av övriga utrymmen i Elrummet (pågående).
- Målning av fönster- & dörrkarmar på utsidan (balkongerna). Fortsätter under våren 2019.
- Utbyte av armaturer i trapphus och tvättstugan.
- Ombyggnad och reparation av övriga utrymmen i Elrummet (pågående).

Planerat kommande underhållsarbete

- Lagning av sprickor i fasaden och vägg i källare.
- Fortsatt iordningställande av trädgården.
- Byte av dörrblad på ljusa dörrar (ev. målning av dörrkarm).
- Målning av trapphus.

Medlemsinformation

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2018. (Ingen extra stämma har hållits under året.)

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Inge Benson	Ordförande	Vald till Föreningsstämman 2020
Erik Ihse	Kassör	Vald till Föreningsstämman 2020
Lena Jönsson	Sekreterare	Vald till Föreningsstämman 2019
Markus Smed	Ledamot	Vald till Föreningsstämman 2019
Anna Gathu	Suppleant	Vald till Föreningsstämman 2020

Styrelsen har, under året, haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter, samt avhållit 9 st. protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse har varit 46 000 kr, dock utbetalt i januari 2019.

Revisorer

Revisorer har varit:

Thord Elwecrona	Interrevisor
Johanna Hagström	Extern revisor, KPMG

Väljs ett år i taget på Föreningsstämman

Valberedning

Valberedningen har varit:

Christina Kuylenstierna
Anna Håkansson

Väljs ett år i taget på Föreningsstämman

Ekonomi

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB och den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens Styrelse.

Taxering

Taxeringsvärdet för fastigheten är 45 117 000 kr varav 27 717 000 kr avser mark.

Fastighetsavgift

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Övrigt

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Flerårsöversikt (Kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 076 712	1 074 978	1 067 968	1 068 076
Resultat efter fin. poster	-1 370 285	-611 929	-891 853	-630 211
Soliditet (%)	51,6	59,9	49,8	51,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	491	485	482	497
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 433	1 433	1 433	1 477
Elkostnad/kvm totalyta	27	25	21	19
Värmekostnad/kvm totalyta	193	187	186	181
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	24	30	19
Avsättm. underhållsfond/kvm tot.	63	63	63	52

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	535 102	7 543 511	1 460 684	-4 094 449	-611 929	4 832 919
Reservering yttre fond			135 351	-135 351		0
Disposition av föregående års resultat:				-611 929	611 929	0
Årets resultat					-1 370 285	5
Belopp vid årets utgång	535 102	7 543 511	1 596 035	-4 841 729	-1 370 285	3 462 634

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 706 379
avsättning fond yttre underhåll	-135 351
årets förlust	-1 370 285
	-6 212 015

behandlas så att	-6 212 015
i ny räkning överföres	-6 212 015

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 076 713	1 074 978
Summa rörelseintäkter		1 076 713	1 074 978
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 848 632	-1 035 104
Övriga externa kostnader	4	-91 599	-89 814
Arvoden och personalkostnader	5	0	-57 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-470 742	-470 742
Summa rörelsekostnader		-2 410 973	-1 653 582
Rörelseresultat		-1 334 260	-578 604
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 025	-33 337
Summa finansiella poster		-36 025	-33 325
Resultat efter finansiella poster		-1 370 285	-611 929
Resultat före skatt		-1 370 285	-611 929
Årets resultat		-1 370 285	-611 929

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 366 494	5 837 236
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120	120
Övriga fordringar		57 134	57 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	28 592	30 576
Summa kortfristiga fordringar		85 846	88 688
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 328 729	2 238 689
Summa omsättningstillgångar		1 414 575	2 327 377
SUMMA TILLGÅNGAR		6 781 069	8 164 613

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 078 613	8 078 613
Fond för yttre underhåll		1 596 035	1 460 684
Summa bundet eget kapital		9 674 648	9 539 297
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 841 729	-4 094 450
Årets resultat		-1 370 285	-611 929
Summa ansamlad förlust		-6 212 014	-4 706 379
Summa eget kapital		3 462 634	4 832 918
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	3 060 900	3 060 900
Kortfristiga skulder			
Under utredning		9 345	9 345
Leverantörsskulder		79 035	64 332
Förutbetalda avgifter och hyror		76 587	102 044
Upplupna kostnader	10	92 568	95 074
Summa kortfristiga skulder		257 535	270 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 781 069	8 164 613

Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 370 285	-611 929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	470 742	470 742
Betald skatt	858	1 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-898 685	-139 366
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	-120
Förändring av kortfristiga fordringar	1 984	-3 976
Förändring av leverantörsskulder	14 703	-13 806
Förändring av kortfristiga skulder	-27 962	-3 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-909 960	-160 552
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 179 339
Årets kassaflöde	-909 960	-1 339 891
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 238 689	194 241
Likvida medel vid årets slut	1 328 729	-1 145 650

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Fastighetsförbättringar	10 - 30 år
Elanläggning	29 år
Gård	20 år
Tvättstuga	20 år

Not 1 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inga väsentliga händelser har planerats efter räkenskapsårets slut.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 038 293	1 036 080
Hysesintäkter bostäder	37 644	37 644
Hysesintäkter förråd	600	600
Påminnelseavgift	180	660
Öres- och kronutjämning	-5	-6
	1 076 712	1 074 978

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Städning grundavtal	20 105	19 904
Städning extradebiteringar	10 525	4 726
Övr. besiktn./kontroller	7 493	0
Hiss serviceavtal	6 705	6 465
Tvättstuga	994	44 302
Källarutrymme	66 372	177 614
Dörrar och lås	48 591	11 703
Övriga gemensamma utrymmen	0	36 500
VA	0	37 344
EI	219 397	0
Hissar	5 951	9 972
Portar	0	6 102
Fönster	786 093	0
Gård	785	1 417
Övriga rep./underhåll	1 950	22 633
Elavgifter	56 715	52 298
Uppvärmning	412 360	400 143
Vatten	52 816	50 390
Sophämtning	17 812	17 965
Grovsopor	15 063	16 824
Fastighetsförsäkring	22 620	23 374
Bredband	36 972	36 972
Fastighetsskatt	7 170	7 170
Kommunal fastighetsavgift	52 143	51 285
	1 848 632	1 035 103

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	1 553	2 869
Förbrukningsmaterial	340	3 593
Administration, kontorsmaterie	4 389	2 969
Styrelseomkostnader	1 255	0
Revisionsarvode extern revisor	24 750	23 200
Arvode ekonomisk förvaltn.	49 136	46 668
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	1 652
Bankkostnader	2 832	3 359
Medlems- och föreningsavgifter	5 082	4 997
Trivselkostnader	2 262	507
	91 599	89 814

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	0	46 000
Sociala avgifter	0	11 922
	0	57 922

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 054 245	11 054 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 054 245	11 054 245
Ingående avskrivningar	-5 217 010	-4 746 268
Årets avskrivningar	-470 742	-470 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 687 752	-5 217 010
Utgående redovisat värde	5 366 493	5 837 235
Taxeringsvärden byggnader	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark	27 717 000	27 717 000
	45 117 000	45 117 000
Bokfört värde byggnader	5 366 493	5 140 460
Bokfört värde mark	696 775	696 775
	6 063 268	5 837 235

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	6 786	9 049
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 563	12 284
Förutbetald bredband	9 243	9 243
	28 592	30 576

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,34	3 mån	325 900	325 900
Swedbank Hypotek	1,49	3 mån	835 000	835 000
Swedbank Hypotek	1,38	3 mån	1 300 000	1 300 000
Swedbank Hypotek	1,15	3 mån	600 000	600 000
			3 060 900	3 060 900

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	3 061 000	3 061 000
	3 061 000	3 061 000


Not 10 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet revisorsarvode	23 500	23 125
Upplupen kostnad värme	57 461	59 375
Upplupna räntekostnader	2 931	2 631
Upplupna kostnader el	2 364	7 304
Upplupen kostnad sophämtning	3 674	0
Upplupen kostnad städning	2 638	2 638
	92 568	95 073

Stockholm den 6 / 5 2019



Inge Benson
Ordförande



Erik Ihse
Kassör



Lena Jönsson
Sekreterare

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats Den 9 / 5 2019

KPMG AB



Johanna Hagström
Auktoriserad revisor



Thord Elwcrona
Internrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Signalisten 3, org. nr 702001-9183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Signalisten 3 för år 2018.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, 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 misstag, 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 revisions sed 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 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 misstag, 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. 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 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 eventuella 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 BRF Signalisten 3 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 9/5 - 19

KPMG AB



Johanna Hagstöm

Auktoriserad revisor