

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
SIGNALISTEN 2



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Signalisten 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2020. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- 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 att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2000-01-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Niklas Gustaf Heimer	Ledamot
Lena Monica Levedahl	Ledamot
Pamela Lind Adamiak	Ledamot

Eva Carina Johnsson	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
-----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Jan Andersson	Sammankallande
---------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SIGNALISTEN 2	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

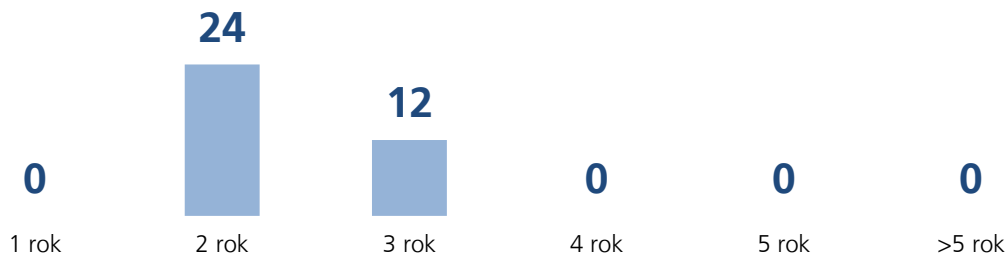
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 325 m², varav 1 992 m² utgör lägenhetsyta och 333 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	333 m ²	05-06-17--2018-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Källarförråd
Vindsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av 2 tvättmaskiner i tvättstugan	2016	Klart
Byte av radiatorer i hyreslokal	2016	Klart
Polering av stengolv i trapphus	2016	Klart
Utbyte av automatiska portöppnare	2016	Klart
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2016	Klart
Målning av trapphusräcke samt lackning av ledstång	2016	Klart
Byte av resterande vattenradiatorer i samtliga lägenheterna	2015	Klart hösten 2015
Renovering av gården	2015	Klart hösten 2015
Byte av säkerhetsdörr, baktrappan	2015	Klart
Renovering av baktrappan	2014	Klart våren 2014
Byte vattenradiatorer vån 6+5+2lgh vån 4	2014	Klart hösten 2014
Byte av hela yttertaket	2014	Klart dec 2014
Byte av belysning i källaren	2013	Klart hösten 2013
Byte av undercentral	2012 - 2013	Klart
Renovering av takterrass	2012 - 2013	Klart vintern/våren 2013
Renovering av röklucka	2011	Klart hösten 2011
Hissrenovering	2010	Klart Sommaren/hösten 2010
Målning av trapphus	2009	Klart sommaren 2009
Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp	2008	Klart
Nytt entréparti samt innerport	2008 - 2009	Klart vinter/våren 2009
Renovering av ytskikt i hiss	2006	Våren 2006
Omläggning av tak	2004 - 2005	Klart vintern/våren 2005
Renovering av balkonger	2004 - 2005	Klart vintern/våren 2005
Renovering av Fönster	2004	Klart
Rörstambyte	2003	
Elstambyte	2003	
Planerat underhåll	År	
utbyte av sopsugsbehållaren	2017	
Installation av branddetektering i källare och vind	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

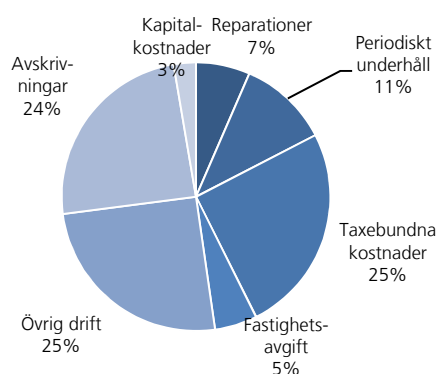
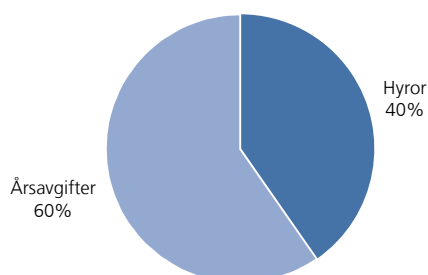
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem/Hipnet
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättCentrum

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 274 274	3 781 059
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 746 825	1 752 667
Finansiella intäkter	219	2 830
	1 747 044	1 755 497
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 460 052	1 972 917
Finansiella kostnader	53 400	122 534
Ökning av kortfristiga fordringar	914	95 891
Minskning av långfristiga skulder	61 720	1 046 056
Minskning av kortfristiga skulder	676	24 884
	1 576 762	3 262 282
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 444 556	2 274 274
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	170 282	-1 506 785

*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 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:46

Tillkommande medlemmar:6

Avgående medlemmar:6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	523	522	523	512
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 231	2 261	2 787	2 804
Elkostnad/m ² totalyta	22	24	21	23
Värmekostnad/m ² totalyta	163	150	130	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	16	19	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	53	73	76
Soliditet (%)	86	86	84	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-256	-835	-1 868	-987
Nettoomsättning (tkr)	1 744	1 743	1 744	1 737

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 992 m² bostäder och 333 m² lokaler.

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	26 115 565	0	0	26 115 565
Upplåtelseavgifter	12 455 675	0	0	12 455 675
Fond för yttre underhåll	158 355	158 355	-125 910	125 910
S:a bundet eget kapital	38 729 595	158 355	-125 910	38 697 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 621 262	-158 355	-709 563	-5 753 344
Årets resultat	-255 715	-255 715	835 473	-835 473
S:a ansamlad förlust	-6 876 978	-414 070	125 910	-6 588 817
S:a eget kapital	31 852 617	-255 715	0	32 108 333

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-255 715
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 462 907
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-158 355
summa balanserat resultat	-6 876 977

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

158 355
-6 718 622

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 744 316	1 743 419
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 509	9 248
Summa rörelseintäkter		1 746 825	1 752 667
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 234 980	-1 735 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 077	-237 167
Personalkostnader	Not 6	-4 995	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-489 307	-495 519
Summa rörelsekostnader		-1 949 359	-2 468 436
RÖRELSERESULTAT		-202 534	-715 769
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		219	2 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 400	-122 534
Summa finansiella poster		-53 181	-119 704
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-255 715	-835 473
ÅRETS RESULTAT		-255 715	-835 473

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	34 254 011	34 729 312
Maskiner och inventarier Not 9	28 013	42 019
Summa materiella anläggningstillgångar	34 282 024	34 771 331
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 284 824	34 774 131
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 540 698	2 369 502
Summa kortfristiga fordringar	2 540 698	2 369 502
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	665	665
Summa kassa och bank	665	665
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 541 363	2 370 167
SUMMA TILLGÅNGAR	36 826 186	37 144 298

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 571 240	38 571 240
Fond för yttre underhåll	Not 12	158 355	125 910
Summa bundet eget kapital		38 729 595	38 697 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 621 262	-5 753 344
Årets resultat		-255 715	-835 473
Summa fritt eget kapital		-6 876 978	-6 588 817
SUMMA EGET KAPITAL		31 852 617	32 108 333
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 381 460	4 458 900
Summa långfristiga skulder		4 381 460	4 458 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	61 720	46 000
Leverantörsskulder		66 044	81 175
Skatteskulder		197 946	191 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	266 399	257 930
Summa kortfristiga skulder		592 109	577 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 826 186	37 144 298

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	2016	2015
Byggnader	200år	200år
Hissanläggning	10 & 30år	10 & 30år
Ventilation	25år	25år
Port/säkerhetsdörr	15år	15år
Stambyte	25år	25år
Fönster	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet
Balkong/terrass	100år	100år
Tak	25år	25år
Markanläggning	20år	20år
Inventarier	10år	10år
Elanläggning	20år	20år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 040 827	1 040 754
Hyror bostäder	62 751	62 439
Hyror lokaler	640 674	640 165
Öresutjämning	64	61
	1 744 316	1 743 419

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	9 248
Övriga intäkter	2 509	0
	2 509	9 248

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	12 443	13 662
	Snöröjning/sandning	4 486	4 381
	Städning entreprenad	53 301	56 786
	Städning enligt beställning	75 763	1 833
	Mattvätt/Hyrmattor	7 036	5 226
	Sotning	11 990	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	47 363
	Hissbesiktning	1 244	1 188
	Myndighetstillsyn	5 940	0
	Gemensamma utrymmen	0	120
	Gård	4 224	3 782
	Serviceavtal	26 521	26 250
	Förbrukningsmateriel	5 970	406
	Brandskydd	8 818	0
	Fordon	0	350
		217 736	161 347
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	29 563
	Hyseslägenheter	0	7 725
	Brf Lägenheter	0	9 625
	Gemensamma utrymmen	399	0
	Tvättstuga	5 327	2 668
	Sophantering/återvinning	9 149	9 534
	Entré/trapphus	36 300	5 975
	Lås	4 209	44 106
	VVS	2 375	0
	Ventilation	6 638	0
	Elinstallationer	0	6 758
	Hiss	65 149	26 645
	Fönster	0	3 150
	Balkonger/altaner	0	21 926
	Mark/gård/utemiljö	0	30
	Vattenskada	0	1 195
		129 546	168 899
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	180 093
	Tvättstuga	84 813	0
	Entré/trapphus	0	23 000
	VVS	85 063	294 250
	Ventilation	48 988	0
	Mark/gård/utemiljö	0	274 867
		218 864	772 210
	Taxebundna kostnader		
	El	50 621	54 723
	Gas	0	395
	Värme	379 289	348 536
	Vatten	45 916	38 173
	Sophämtning/renhållning	28 760	22 495
	Grovsopor	0	14 915
		504 586	479 236
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 446	27 426
	Kabel-TV	30 304	30 185
		62 750	57 611
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 498	96 448

TOTALT DRIFTKOSTNADER		1 234 980	1 735 750
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Juridiska åtgärder	0	9 375
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 875
	Föreningskostnader	1 910	11 456
	Styrelseomkostnader	12 225	6 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 000	3 934
	Förvaltningsarvode	172 925	166 702
	Förvaltningsarvoden övriga	2 413	3 688
	Administration	4 456	3 394
	Korttidsinventarier	3 750	7 017
	Konsultarvode	2 413	6 616
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 110	5 110
		220 077	237 167
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	4 995	0
		4 995	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	85 130	85 130
	Förbättringar	379 715	385 927
	Markanläggning	10 456	10 456
	Inventarier	14 006	14 006
		489 307	495 519

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 100 488	42 100 488
	Utgående anskaffningsvärde	42 100 488	42 100 488
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 371 176	-6 889 663
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 301	-481 513
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 846 477	-7 371 176
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 254 011	34 729 312
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 844 192	12 844 192
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 830 000	21 366 000
	Taxeringsvärde mark	28 955 000	20 604 000
		52 785 000	41 970 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 200 000	36 800 000
	Lokaler	5 585 000	5 170 000
		52 785 000	41 970 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	197 438	197 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	197 438	197 438
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-155 419	-141 413
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 006	-14 006
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-169 425	-155 419
	Redovisat restvärde vid årets slut	28 013	42 019
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	96 807	95 893
	Klientmedel hos SBC	812 680	642 561
	Placeringskonto hos SBC	1 631 211	1 631 048
		2 540 698	2 369 502
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	125 910	737 570
	Reservering enligt stadgar	158 355	125 910
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-125 910	-737 570
	Vid årets slut	158 355	125 910

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
		Räntesats	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,450 %	1 139 420	1 161 140	Rörligt
	Handelsbanken	1,100 %	3 303 760	3 343 760	2017-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		4 443 180	4 504 900	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-61 720	-46 000	
			4 381 460	4 458 900	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 134 580 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 667 000	15 667 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	4 995	0
	Ränta	7 663	10 684
	Förutbetalda avgifter/hyror	253 741	247 246
		266 399	257 930

Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 26,4 2017


Niklas Gustaf Heimer
Ledamot


Lena Monica Levedahl
Ledamot


Pamela Lind Adamiak
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2017


Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Signalisten 2, org.nr 769604-3467.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Signalisten 2 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2016 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Signalisten 2 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna 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.

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

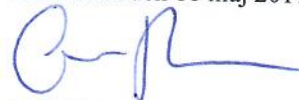
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 grunder 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

överträdelser 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 11 maj 2017



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 040 800	1 040 827	1 040 800
Hyror bostäder	63 000	62 751	62 400
Hyror lokaler	640 700	640 674	640 200
Öresutjämning	0	64	0
Övriga intäkter	0	2 509	0
	1 744 500	1 746 825	1 743 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-12 443	-22 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-4 486	-10 000
Städning entreprenad	-55 000	-53 301	-55 000
Städning enligt beställning	-5 000	-75 763	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-5 000	-7 036	-5 000
Sotning	-10 000	-11 990	0
Hissbesiktning	-1 500	-1 244	-1 200
Myndighetstillsyn	-6 000	-5 940	0
Gård	-5 000	-4 224	-5 000
Serviceavtal	-30 000	-26 521	-30 000
Förbrukningsmateriel	-5 500	-5 970	-500
Brandskydd	0	-8 818	0
Fordon	0	0	-500
	-143 000	-217 736	-134 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-150 000
Gemensamma utrymmen	0	-399	0
Tvättstuga	0	-5 327	0
Sophantering/återvinning	0	-9 149	0
Entré/trapphus	0	-36 300	0
Lås	0	-4 209	0
VVS	0	-2 375	0
Ventilation	0	-6 638	0
Hiss	0	-65 149	0
	-50 000	-129 546	-150 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-84 813	0
VVS	0	-85 063	0
Ventilation	0	-48 988	0
	0	-218 864	0
Taxebundna kostnader			
El	-58 000	-50 621	-58 000
Gas	-500	0	-500
Värme	-400 000	-379 289	-410 000
Vatten	-45 000	-45 916	-41 300
Sophämtning/renhållning	-25 000	-28 760	-20 000
Grovsopor	0	0	-18 000
	-528 500	-504 586	-547 800
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 100	-32 446	-28 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	0	-1 200
Kabel-TV	-30 800	-30 304	-30 800
	-63 900	-62 750	-60 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-103 220	-101 498	-97 376
	-103 220	-101 498	-97 376
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 875	-13 875	-13 875
Föreningskostnader	-9 000	-1 910	-9 000
Styrelseomkostnader	-4 995	-12 225	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-1 000	-5 000
Förvaltningsarvode	-177 500	-172 925	-169 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-2 413	0
Administration	-3 000	-4 456	-2 000
Korttidsinventarier	-4 000	-3 750	-2 000
Konsultarvode	-5 000	-2 413	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 300	-5 110	-5 300
	-227 670	-220 077	-206 175
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-4 995	-4 995
	0	-4 995	-4 995
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-85 130	-85 130	-85 130
Förbättringar	-379 715	-379 715	-379 715
Markanläggning	-10 456	-10 456	-10 456
Inventarier	-14 006	-14 006	-14 006
	-489 307	-489 307	-489 307
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 605 597	-1 949 359	-1 689 853
RÖRELSERESULTAT	138 903	-202 534	53 547
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 000	181	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	38	0
Låneräntor	-46 000	-53 378	-82 000
Räntekostnader skattekonto	0	-22	0
	-41 000	-53 181	-77 000
RESULTAT	97 903	-255 715	-23 453