

# Årsredovisning 2019

## BRF SIGNALISTEN 2 769604-3467

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## 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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att sänkas från 1/1-2020.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-16.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Signalisten 2 på adressen Svedbergsplan 4 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 1 992 kvm och 1 lokal om 313 kvm.

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

Föreningen äger marken.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Niklas Heimer	Ekonomiansvarig
Pamela Lind Adamiak	Ordförande
Lisa Frisk	Sekreterare
Thomas Larsson	Suppleant
Carl Schultz	Suppleant (avgick okt)
Lena Linder	Suppleant (avgick dec)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, 2 ledamöter i förening

Revisorer

Carina Toresson    Extern revisor    Toresson Revision AB

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Tekniskt status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<u>År</u>	<u>Utfört underhåll</u>
2019	Nytt golv takterassen
2019	Ny styrdator hissen
2018	Rörstamspolning
2017	Installation av seriekopplade brandvarnare källaren & vinden
2017	Installation av värmekablar i stuprören
2017	Injustering av undercentralen
2016	Nya tvättmaskiner (2 st)
2016	Nya radiatorer i hyreslokalen
2016	Polering av stengolv i trapphuset
2016	Ny dörrautomatik i entrén
2015	Nya radiatorer vån 1-3
2015	Renovering av gården
2015	Ny säkerhetsdörr baktrappan
2014	Nytt yttertak
2014	Renovering av baktrappan
2014	Nya radiatorer vån 4-6
2013	Renovering av belysning i källaren
2012-2013	Ny undercentral
2012-13	Renovering av takterassen
2011	Rörstamspolning
2011	Renovering av rökluckan

U

2010	Renovering av hisskorg & motor
2009	Målning av trapphuset
2009	Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna
2008-2009	Nytt entréparti samt innerport
2004-2005	Omläggning av taket
2004-2005	Nya balkonger
2004-2005	Nya fönster
2003	Rörstambyte
2003	Elstambyte

År      Planerat underhåll

2022	OVK-besiktning
2022	Rensning ventilationskanaler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	ADB fastighetservice
Städning	Maries puts- och städ
Grovsopshämtning	Recycling i Stockholm
Hiss	S:t Eriks hiss
Bredband & TV	Com Hem
Systematiskt brandskydd	Hald & Tesch Brand

Allmänt om föreningens ekonomi

Som stöd i styrelsens långsiktiga budget- och underhållsarbete används en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 - 2046.

Underhållsplanen finns att läsa på föreningens hemsida (<http://signalisten2.bostadsratterna.se>)

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Början av år 2019 präglades av uppstarten med vår nya ekonomiska förvaltare Nabo som övertog förvaltningen från SBC, en övergång som fungerade mycket väl.

Inför sommaren byttes vårt gamla sviktande takterrassgolv ut mot ett nytt fint underhållsfritt golv, samt en trädgårdsmästare såg över och planterade nya växter framför vår entré.

Vi har också infört frivillig sortering av matavfall och genomfört de av myndigheterna bestämda pålagorna radonmätning och energideklaration med godkända resultat.

I slutet av året moderniserades styrningen av hissen genom att styrdatoren uppgraderades mot en ny modern sådan.

Ekonomi under 2019

Föreningens ekonomi är väldigt god. Arbetet med att implementera de förändrade leverantörsavtalen har fortskridit under året och börjar nu ge resultat.

I stort har de viktigaste ekonomiska händelserna varit:

- Amortering om drygt 700 000 SEK av föreningens lån.

Föreningens skuld uppgår efter amorteringen till drygt 2,2 miljoner SEK med en ränta om 1,15%.

Föreningen är därmed mycket väl rustad inför eventuella räntehöjningar. Vår ambition är att med bibehållen avgiftsnivå göra föreningen helt skuldfri senast år 2029.

- Beslut att sänka avgifterna med 22% från 1/1-2020.

Då huset är i gott tekniskt skick och de löpande driftskostnaderna (exkl. planerat underhåll) har minskat, så finns inte längre behov av samma avgiftsuttag som tidigare. Avgiftssänkningen innebär att föreningens totala intäkter endast minskar med ca 8% (tack vare stabila hyresintäkter), och det finns därmed en fortsatt väl tilltagen marginal både för oförutsedda utgifter och sparande till framtida underhåll enligt underhållsplanen. Detta är en långsiktigt hållbar avgiftssänkning eftersom föreningens stabila hyresintäkter ökar i takt med den generella prisökningen på marknaden i övrigt.

- Bytet av ekonomisk förvaltare från SBC till Nabo 1/1-2019.

Med Nabo fick vi ett smidigare styrelsearbete och lägre förvaltningskostnad. Det blev även ett bra tillfälle att säkerställa att alla papper var i sin ordning. Bytet av ekonomisk förvaltare innebar ingen praktisk förändring för medlemmarna och styrelsen upplevde övergången som problemfri.

#### Övrigt om föreningens ekonomi:

- Föreningen har en dold tillgång i form av en lägenhet som idag är en hyresrätt men som lär inbringa ca 4 miljoner SEK vid en försäljning som bostadsrätt.

- Föreningens olika leverantörsavtal är en levande fråga, men efter den större avtalsöversyn som gjordes 2018 så är styrelsens uppfattning att dagens leverantörsavtal i stort svarar upp mot föreningens behov av externa tjänster.

- På föreningens hemsida finns en redogörelse för allmänt vedertagna nyckeltal för bostadsrättsföreningar och där föreningens goda finansiella ställning kan utläsas.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

#### **Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 538 658	1 564 007	1 760 365	1 744 316
Resultat efter fin. poster	-12 784	-61 994	-263 318	-255 715
Soliditet, %	92	91	89	86
Yttre fond	283 760	158 355	158 355	158 355
Taxeringsvärde	69 218 000	52 613 000	52 613 000	52 613 000
Bostadsyta, kvm	1 992	1 992	1 992	1 992
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	384	416	536	536
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 138	1 502	1 732	2 231
Genomsnittlig skuldränta, %	1,15	1,10	1,07	1,19
Belåningsgrad, %	6,89	8,99	10,22	11,52

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

**Förändringar i eget kapital**

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	26 115 565	-	-	26 115 565
Upplåtelseavgifter	12 455 675	-	-	12 455 675
Fond, yttre underhåll	158 355	-	125 405	283 760
Balanserat resultat	-7 140 295	-61 994	-125 405	-7 327 695
Årets resultat	-61 994	61 994	-12 784	-12 784
<b>Eget kapital</b>	<b>31 527 305</b>	<b>0</b>	<b>-12 784</b>	<b>31 514 521</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 327 695
Årets resultat	<u>-12 784</u>
<b>Totalt</b>	<b>-7 340 479</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	212 008
Att från yttre fond i anspråk ta	-134 175
Balanseras i ny räkning	<u>-7 418 312</u>
	<b>-7 340 479</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 538 658	1 564 005
Rörelseintäkter		3 351	401
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 542 009</b>	<b>1 564 406</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-995 337	-956 196
Övriga externa kostnader	8	-80 099	-198 984
Personalkostnader	9	-61 110	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-391 704	-436 174
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 528 250</b>	<b>-1 591 353</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 759</b>	<b>-26 947</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 645	382
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-30 188	-35 429
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-26 543</b>	<b>-35 047</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 784</b>	<b>-61 994</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 784</b>	<b>-61 994</b>

d

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	32 912 555	33 293 807
Markanläggningar	12	52 283	62 735
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 964 838</b>	<b>33 356 542</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 967 638</b>	<b>33 359 342</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	15	9	1 366 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	56 778	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 787</b>	<b>1 366 726</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 301 966	665
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 301 966</b>	<b>665</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 358 753</b>	<b>1 367 391</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>34 326 391</b>	<b>34 726 733</b>



## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		38 571 240	38 571 240
Fond för yttre underhåll		283 760	158 355
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 855 000</b>	<b>38 729 595</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 327 695	-7 140 295
Årets resultat		-12 784	-61 994
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 340 479</b>	<b>-7 202 290</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 514 521</b>	<b>31 527 305</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	2 233 758	2 249 214
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 233 758</b>	<b>2 249 214</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		32 728	742 972
Leverantörsskulder		84 270	97 184
Skatteskulder		218 794	102 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	242 320	7 796
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>578 112</b>	<b>950 214</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>34 326 391</b>	<b>34 726 733</b>

d

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Signalisten 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,7 %
Fastighetsförbättringar	1-5 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Deb. fastighetsskatt	66 180	0
Hysesintäkt bredband	34 560	26 160
Hysesintäkter förråd	1 500	967
Hysesintäkter, bostäder	67 902	65 930
Hysesintäkter, lokaler	623 028	663 330
Årsavgifter, bostäder	745 488	807 618
Öres- och kronutjämning	-1	2
Övriga intäkter	2 852	0
Övriga rörelseintäkter	500	399
<b>Summa</b>	<b>1 542 009</b>	<b>1 564 406</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktningkostnader	1 375	1 313
Fastighetsskötsel	22 000	16 000
Fastskötsel/teknisk förv extra	5 641	11 338
Hiss serviceavtal	1 625	0
Larm och bevakning	2 856	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	0	6 713
Mattservice	5 220	4 725
Snöskottning	15 983	10 330
Städning	51 252	41 414
Trädgårdsarbete	6 012	4 440
Övriga serviceavtal	2 192	14 260
<b>Summa</b>	<b>114 155</b>	<b>110 532</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	43 038	69 649
<b>Summa</b>	<b>43 038</b>	<b>69 649</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nytt takterassgolv	106 250	0
Hissdator	27 925	0
Plantering	24 626	0
Energideklaration	9 375	0
Övrigt	0	88 013
<b>Summa</b>	<b>168 176</b>	<b>88 013</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	70 132	62 167
Sophämtning	19 082	35 429
Uppvärmning	324 963	340 097
Vatten	49 989	49 674
<b>Summa</b>	<b>464 166</b>	<b>487 367</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	34 020	0
Fastighetsförsäkringar	23 352	33 000
Fastighetsskatt	115 752	100 542
Gård/markytor	1 146	0
Hissar	16 639	0
Kabel-TV	14 893	64 878
Källarutrymmen	0	2 215
<b>Summa</b>	<b>205 802</b>	<b>200 635</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	32 400	0
Bankkostnader	2 169	0
Extradebitering förvaltn.	10 619	0
Förbrukningsinventarier	6 002	3 291
Förbrukningsmaterial	1 150	7 670
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	1
Konsultkostnader	0	8 074
Postbefordran	594	0
Revisionsarvoden	14 569	14 569
Serv.avg branschorg.	0	5 210
Styr.möte/stämma/städdag	3 356	26 023
Tidigare förvaltning	0	129 472
Tillsynsavgifter Myndigheter	1 770	0
Trivselåtgärder	0	1 000
Övr förvaltningskostnader	6 576	3 673
Övriga externa kostnader	894	0
<b>Summa</b>	<b>80 099</b>	<b>198 984</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	14 610	0
Styrelsearvoden	46 500	0
<b>Summa</b>	<b>61 110</b>	<b>0</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	30 197	35 408
Övriga räntekostnader	-9	21
<b>Summa</b>	<b>30 188</b>	<b>35 429</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>41 891 375</u>	<u>41 891 375</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>41 891 375</u>	<u>41 891 375</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-8 597 568	-8 185 856
Årets avskrivning	-381 252	-411 712
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-8 978 820</u>	<u>-8 597 568</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>32 912 555</u></u>	<u><u>33 293 807</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 844 192</i>	<i>12 844 192</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 834 000	23 658 000
Taxeringsvärde mark	45 384 000	28 955 000
<b>Summa</b>	<b>69 218 000</b>	<b>52 613 000</b>
<b>Not 12, Markanläggningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>209 113</u>	<u>209 113</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>209 113</u>	<u>209 113</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-146 378	-135 922
Årets avskrivning	-10 452	-10 456
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-156 830</u>	<u>-146 378</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>52 283</u></u>	<u><u>62 735</u></u>
<b>Not 13, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>197 438</u>	<u>197 438</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>197 438</u>	<u>197 438</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-197 438	-183 432
Avskrivningar	0	-14 006
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-197 438</u>	<u>-197 438</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 15, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	9	0
Övriga fordringar	0	1 366 726
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>1 366 726</b>

<b>Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	11 638	0
Fastighetsskötsel	2 000	0
Försäkringspremier	11 676	0
Förvaltning	8 100	0
Kabel-TV	5 058	0
Räntor	2 102	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 204	0
<b>Summa</b>	<b>56 778</b>	<b>0</b>

<b>Not 17, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek			0	693 972
Stadshypotek	2020-09-30	1,15 %	2 266 486	2 299 214
<b>Summa</b>			<b>2 266 486</b>	<b>2 992 186</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			32 728	

<b>Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda avgifter/hyror	232 316	2 852
Utgiftsräntor	0	4 944
Vatten	8 673	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 331	0
<b>Summa</b>	<b>242 320</b>	<b>7 796</b>

<b>Not 19, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	15 667 000	15 667 000
<b>Summa</b>	<b>15 667 000</b>	<b>15 667 000</b>

**Not 20, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

- Styrelsen har påbörjat ett arbete med att hyra ut källarförråd som idag står tomma. - Styrelsen har påbörjat planering för en uppfräschning av takterrassen gällande räcke, färgsättning, belysning och eventuellt solskydd.

## Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 15

Ort och datum

Niklas Heimer

Niklas Heimer  
Ekonomiansvarig

Pamela Lind Adamiak

Pamela Lind Adamiak  
Ordförande

Lisa Frisk

Lisa Frisk  
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 21

Carina Toresson

Toresson Revision AB  
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 2019.

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 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsred 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  
revisionsred 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 2019 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 revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred 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 21 april 2020



Carina Toresson