



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Signalisten 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Signalisten 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2017 och 2046.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 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 2018-10-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jean Samuel Carlsson	Ledamot
Niklas Gustaf Heimer	Ledamot
Pamela Lind Adamiak	Ledamot

Thomas Per Granath Larsson	Suppleant
Lena Elisabeth Linder	Suppleant
Carl-Gustav Henrik Scheutz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-07. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

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

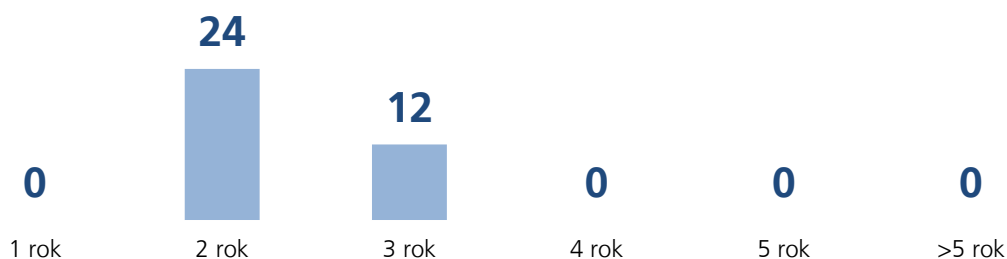
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 305 m², varav 1 992 m² utgör lägenhetsyta och 313 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	313 m ²	2022-09-01

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Källarförråd
Vindsförråd
Takterass
Cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rörstamspolning	2018	Klart
Installation av seriekopplade brandvarnare i källaren & vinden	2017	Klart
Installation av värmekablar i stuprören	2017	Klart
Injustering av undercentralen	2017	Klart
Installation av nödbelysning i källaren & trapphuset	2017	Klart
Renovering av kalkstensgolvet entrén	2017	Klart
Utbyte av 2 tvättmaskiner	2016	Klart
Byte av radiatorer i hyreslokal	2016	Klart
Polering av stengolv i trapphus	2016	Klart
Utbyte av dörrautomatiken i entrén	2016	Klart
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2016	Klart
Målning/lackning av trapphusräcket & ledstängen	2016	Klart
Byte av resterande vattenradiatorer	2015	Klart hösten 2015
Renovering av gården	2015	Klart hösten 2015
Ny säkerhetsdörr, baktrappan	2015	Klart
Byte av hela yttertaket	2014	Klart dec 2014
Renovering av baktrappan	2014	Klart våren 2014
Byte vattenradiatorer vån 6+5+2lgh vån 4	2014	Klart hösten 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
Rörstamspolning	2011	Klart
Renovering av röklucka	2011	Klart hösten 2011
Hissrenovering korg & motor	2010	Klart Sommaren/hösten 2010
Målning av trapphus	2009	Klart sommaren 2009
Nya 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	
Renovering av golvet takterrassen	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV & Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetskötsel	ADB Fastighetsservice
El & Värme	Fortum
Hiss	S:t Eriks hiss
Grovsophämtning	Recycling i Stockholm
Taksnöskottning	Persson B plåtslageri
Städning	Maries puts och städ
Dörrautomatik	Kone
Systematiskt Brandskydd	Hald & Tesch Brand
Hushållssopor & Vatten	Stockholm vatten och avfall

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Under året har drygt 400 000kr amorterats av föreningens lån vilket innebär att lånen nu uppgår till nästan 3 miljoner kronor, genomsnittsräntan är 1,07%. Föreningen är mycket väl rustad inför kommande räntehöjningar, vilket innebär att räntehöjningar inte kommer påverka avgiftsnivån.

Föreningen får betydande hyresintäkter från lokalen i bottenvåningen och har dessutom kvar en hyreslägenhet vilket är att betrakta som en dold tillgång.

Den långsiktiga underhållsplanen visar inget behov av större underhållsåtgärder de närmaste åren och föreningen gör årligen avsättningar till framtida underhåll i enighet med den långsiktiga underhållsplanen.

Den kostnadsöversyn som gjorts har sänkt driftkostnaderna, men styrelsen ser ett fortsatt behov av översyn av löpande driftkostnader inom vissa områden. Utgångspunkten vid kostnadsöversynerna är att genom konkurrensutsättning få tjänsterna utförda till en lägre kostnad men med bibehållen kvalitet. Föreningens löpande driftskostnader är fortsatt höga, men styrelsens ambition och förhoppning är att med ytterligare översyn kunna få ner dessa löpande kostnader till en nivå som i vart fall motsvarar genomsnittet bland liknande föreningar.

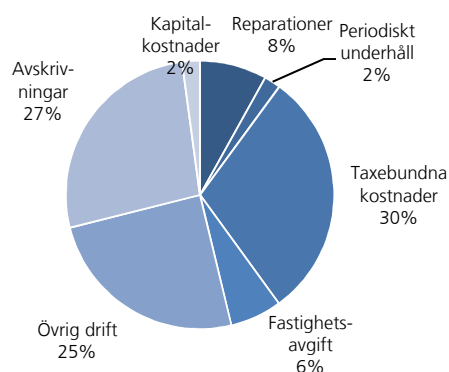
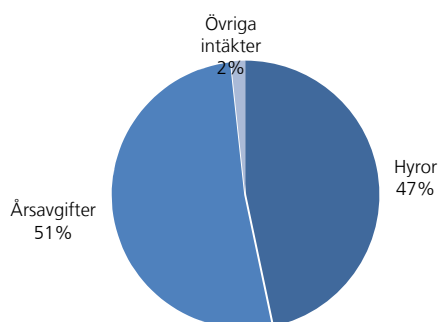
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-04-01 med 28,30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 532 353	2 444 556
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 564 406	1 760 365
Finansiella intäkter	382	612
Minskning kortfristiga fordringar	1 041	95 766
	1 565 829	1 856 743
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 155 179	1 486 259
Finansiella kostnader	35 429	48 728
Minskning av långfristiga skulder	458 926	992 068
Minskning av kortfristiga skulder	81 257	241 890
	1 730 792	2 768 945
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 367 391	1 532 353
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-164 962	-912 203

*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 1 337 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

Verksamhetsåret 2018 har präglats av administrativt arbete. Den kostnadsöversyn som aviserades i årsredovisningen för 2017 har genomförts, liksom den uppdatering av stadgarna som föreningen varit ålagd att genomföra på grund av förändrad lagstiftning. Detta har varit en tung arbetsbörda för styrelsen varför en del andra frågor av mer skönhetsmässig karaktär fått stå tillbaka.

Under året har löpande avtal konkurrensutsatts vilket resulterat i omförhandlingar och leverantörsbyten, detta utan att sänka servicenivån i någon del. De av styrelsen beslutade avgiftssänkningarna har genomförts i två steg (1 januari samt 1 april) med en sammanlagd avgiftssänkning om 28,3% jämfört med år 2017. Denna avgiftssänkning är finansierad av den kostnadsöversyn styrelsen genomfört.

De väsentliga förändringarna är våra nya leverantörer av fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning, samt det gruppavtal för bredband som förhandlats fram. Med bredbandsavtalet drog vi effektivt nytta av fördelarna som det innebär att vara en bostadsrättsförening vid inköp av tjänster.

De väsentliga händelserna under året har varit:

- Förlängt lokalhyreskontrakt med Stockholm stad ytterligare 3 år.
- Amorterat drygt 400 000kr på föreningens lån.
- Ingått gruppavtal gällande bredband.
- Framarbetat och antagit av nya stadgar.
- Framdragning av fiberkabel till huset från stadens öppna fibernät (STOKAB).
- Omdragning av ventilationsrören på taket för att undvika dålig lukt på takterrassen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	405	523	523	522
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 502	1 732	2 231	2 261
Elkostnad/m ² totalyta	27	23	22	24
Värmekostnad/m ² totalyta	148	170	165	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	20	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	21	23	53
Soliditet (%)	91	89	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-62	-263	-256	-835
Nettoomsättning (tkr)	1 564	1 760	1 744	1 743

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 992 m² bostäder och 313 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	-158 355	158 355
S:a bundet eget kapital	38 729 595	158 355	-158 355	38 729 595
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 140 295	-158 355	-104 962	-6 876 978
Årets resultat	-61 994	-61 994	263 317	-263 318
S:a ansamlad förlust	-7 202 290	-220 349	158 355	-7 140 295
S:a eget kapital	31 527 305	-61 994	0	31 589 300

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-61 994
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 981 940
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-158 355
summa balanserat resultat	-7 202 289

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

32 950
-7 169 339

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 564 007	1 760 365
Övriga rörelseintäkter	Not 3	399	0
Summa rörelseintäkter		1 564 406	1 760 365
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-963 866	-1 224 053
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 313	-262 206
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-436 174	-489 307
Summa rörelsekostnader		-1 591 353	-1 975 567
RÖRELSERESULTAT		-26 947	-215 202
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		382	612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 429	-48 728
Summa finansiella poster		-35 047	-48 116
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-61 994	-263 318
ÅRETS RESULTAT		-61 994	-263 318

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	33 356 542	33 778 710
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	14 006
Summa materiella anläggningstillgångar		33 356 542	33 792 716
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 359 342	33 795 516
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 366 726	1 532 729
Summa kortfristiga fordringar		1 366 726	1 532 729
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		665	665
Summa kassa och bank		665	665
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 367 391	1 533 394
SUMMA TILLGÅNGAR		34 726 733	35 328 911

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 571 240	38 571 240
Fond för yttre underhåll	Not 13	158 355	158 355
Summa bundet eget kapital		38 729 595	38 729 595
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 140 295	-6 876 978
Årets resultat		-61 994	-263 318
Summa fritt eget kapital		-7 202 290	-7 140 295
SUMMA EGET KAPITAL		31 527 305	31 589 300
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 249 214	2 331 942
Summa långfristiga skulder		2 249 214	2 331 942
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	742 972	1 119 170
Leverantörsskulder		97 184	92 586
Skatteskulder		102 262	101 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	7 796	94 443
Summa kortfristiga skulder		950 214	1 407 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 726 733	35 328 911

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 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	2018	2017
Byggnader	130år	200år
Hissanläggning	10 & 30år	10 & 30år
Ventilation	25år	25år
Port/säkerhetsdörr	25år	15år
Stambyte	40år	25år
Balkong/terrass	50år	100år
Tak	25år	25år
Markanläggning	20år	20år
Inventarier	Fullt avskriven	10år
Elanläggning	20år	20år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	807 618	1 040 827
Hyror bostäder	65 930	64 009
Hyror lokaler	663 330	655 465
Hyror förråd	967	0
Bredbandsintäkter	26 160	0
Öresutjämning	2	64
	1 564 007	1 760 365

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	399	0
	399	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	16 000	1 524
	Fastighetsskötsel beställning	11 338	6 180
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	28 470
	Snöröjning/sandning	10 330	4 556
	Städning entreprenad	41 414	56 986
	Mattvätt/Hyrmattor	4 725	6 700
	Hissbesiktning	1 313	1 281
	Myndighetstillsyn	0	1 110
	Gemensamma utrymmen	6 178	0
	Gård	4 440	2 967
	Serviceavtal	8 082	26 254
	Förbrukningsmateriel	7 670	6 908
	Brandskydd	2 808	36 674
		114 297	179 610
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	55 063	0
	Lokaler	5 910	0
	Gemensamma utrymmen	0	18 209
	Tvättstuga	2 819	4 436
	Sophantering/återvinning	3 077	3 950
	Källare	2 215	0
	Entré/trapphus	1 244	28 431
	Lås	1 435	10 459
	VVS	6 250	0
	Ventilation	24 864	0
	Elinstallationer	3 106	36 903
	Hiss	18 136	29 838
	Mark/gård/utemiljö	6 713	7 250
	Vattenskada	0	10 014
		130 832	149 490
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	90 358
	VVS	32 950	0
	Elinstallationer	0	73 738
		32 950	164 096
	Taxebundna kostnader		
	El	62 167	52 398
	Värme	340 097	392 155
	Vatten	49 674	48 269
	Sophämtning/renhållning	35 429	29 800
		487 367	522 622
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 000	34 652
	Självrisk	0	41 600
	Kabel-TV	64 878	30 513
		97 878	106 765
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	100 542	101 470
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	963 866	1 224 053

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	0	499
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	13 875
	Föreningskostnader	12 749	1 407
	Styrelseomkostnader	13 274	9 257
	Fritids- och trivselkostnader	1 000	0
	Förvaltningsarvode	129 472	177 854
	Administration	3 673	3 892
	Korttidsinventarier	3 291	0
	Konsultarvode	8 074	50 313
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 210	5 110
		191 313	262 206
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	131 100	85 130
	Förbättringar	280 612	379 715
	Markanläggning	10 456	10 456
	Inventarier	14 006	14 006
		436 174	489 307
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-8 321 778	-7 846 477
	Årets avskrivningar enligt plan	-422 168	-475 301
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 743 946	-8 321 778
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 356 542	33 778 710
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 844 192	12 844 192
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 658 000	23 658 000
	Taxeringsvärde mark	28 955 000	28 955 000
		52 613 000	52 613 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 200 000	47 200 000
	Lokaler	5 413 000	5 413 000
		52 613 000	52 613 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 375	57 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	57 375	57 375
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-57 375	-57 375
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-57 375	-57 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	140 063	140 063
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	140 063	140 063
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-126 057	-112 050
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 006	-14 006
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-140 063	-126 056
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	14 007
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Klientmedel hos SBC	566 726	731 688
	Placeringskonto hos SBC	800 000	800 000
	Fordringar	0	1 041
		1 366 726	1 532 729

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	158 355	158 355
	Reservering enligt stadgar	158 355	158 355
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-158 355	-158 355
	Vid årets slut	158 355	158 355

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
		Räntesats	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,850 %	692 972	1 119 170	2019-08-29
	Handelsbanken	1,150 %	2 299 214	2 331 942	2020-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		2 992 186	3 451 112	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-742 972	-1 119 170	
			2 249 214	2 331 942	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 740 000 kr.

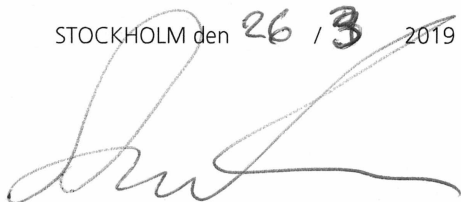
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 667 000	15 667 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	4 944	7 572
	Avgifter och hyror	2 852	86 871
		7 796	94 443

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 3 2019



Jean Samuel Carlsson
Ledamot

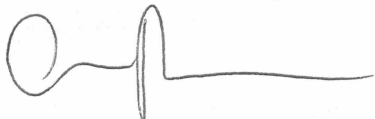


Niklas Gustaf Heimer
Ledamot



Pamela Lind Adamiak
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4, 4 2019



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 2018.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 2018 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 revisionsssed 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.

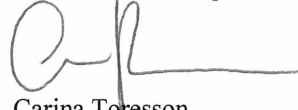
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 4 april 2019



Carina Toresson