



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Signalisten 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Signalisten 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 2016-06-16 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
Eva Carina Johnsson	Suppleant
Lena Elisabeth Linder	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

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

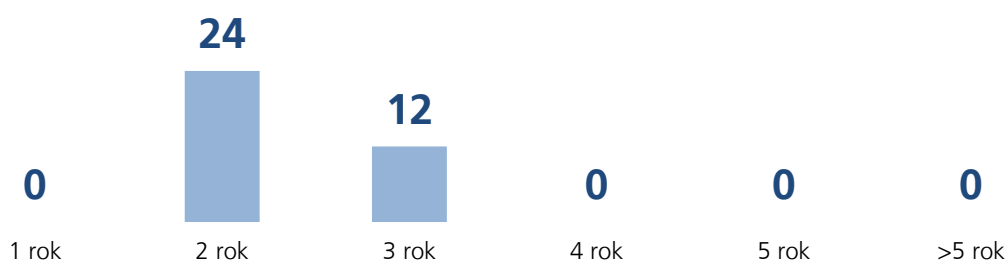
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

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	2005-09-01--2019-09-01

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Källarförråd
Vindsförråd
Takterass

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av seriekopplade brandvarnare i källaren och på vinden	2017	Klart
Installation av värmekablar i stuprören	2017	Klart
Injustering av undercentralen	2017	Klart
Installation av nödbelysning i källaren och 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 de automatiska dörröppnarna i entrén	2016	Klart
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2016	Klart
Målning av trapphusräcket och lackning av ledstången	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
Byte av hela yttertaket	2014	Klart dec 2014
Byte vattenradiatorer vån 6+5+2lgh vån 4	2014	Klart hösten 2014
Renovering av baktrappan	2014	Klart våren 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
Nytt entréparti samt innerport	2008 - 2009	Klart vinter/våren 2009
Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp	2008	Klart
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	Kommentar
Rörstamspolning	2018	enligt underhållsplan
Renovering av golvet takterrassen	2018	enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV & Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättCentrum
El & Värme	Fortum
Hiss & Dörrautomatik	Kone
Grovsophämtning	Suez
Taksnöskottning	Persson B plåtslageri
Städning	Maries puts och städ

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Vi får betydande hyresintäkter från uthyrningslokalen i bottenvåningen (förskolan) och har desutom kvar en hyreslägenhet som är att betrakta som en dold tillgång. Föreningens belåning är låg och följer en amorteringsplan med årlig amortering. Låneräntorna uppgår, i genomsnitt, till 1,07%

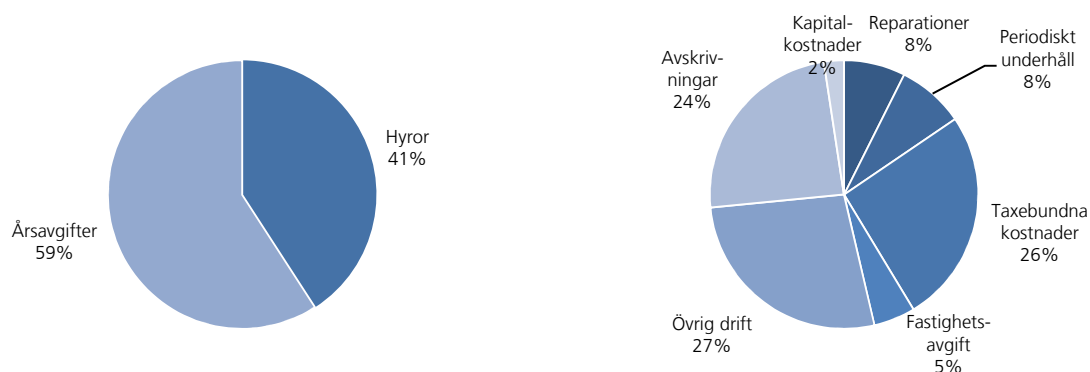
Föreningens rörelsekostnader är dock höga i jämförelse med liknande föreningar av samma storlek. Styrelsen har påbörjat ett arbete med att se över dessa kostnader samt befintliga avtal med leverantörer med målbilden att kostnaderna ska minskas.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-01-01 med 4,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 444 556	2 274 274
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 760 365	1 746 825
Finansiella intäkter	612	219
Minskning kortfristiga fordringar	95 766	0
	1 856 743	1 747 044
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 486 259	1 460 052
Finansiella kostnader	48 728	53 400
Ökning av kortfristiga fordringar	0	914
Minskning av långfristiga skulder	992 068	61 720
Minskning av kortfristiga skulder	241 890	676
	2 768 945	1 576 762
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 532 353	2 444 556
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-912 203	170 282

*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 1 315 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

- Omförhandling av föreningens banklån samt engångsamortering om drygt 900 000kr utöver löpande amorteringsplan. Lånen uppgår nu till ca 3400 000kr och räntan till, i genomsnitt, 1,07%.
- En ny 30-årig underhållsplan har upprättats.
- Installation av seriekopplade brandvarnare på vinds- respektive källarplanen samt installation av nödbelysning i källaren samt utbyte av armaturerna på övriga våningsplan. Nu lyser nödbelysningen i 3h vid strömavbrott.
- Installation av värmekablar i stuprännorna, detta för att undvika bildande av farliga istappar som kan falla ner och skada personer & egendom.
- Akut utbyte av sopsugstanken underdel pga rosthål.
- Utbyte av saltskadade stenplattor i entrén mellan yttre och inre port.
- Inköp av ett nytt utemöblemang bestående av soffgrupp till takterassen.
- Under året har föreningen tyvärr drabbats av en omfattande vattenskada på grund av en läckande diskmaskin i en lägenhet. Vi vill uppmana alla medlemmar att se över sina kopplingar och ha vattentillförseln till diskmaskinen avstängd när den inte används - detta för att slippa fler kostsamma vattenskador.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	523	523	522	523
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 732	2 231	2 261	2 787
Elkostnad/m ² totalyta	23	22	24	21
Värmekostnad/m ² totalyta	170	165	150	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	16	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	23	53	73
Soliditet (%)	89	86	86	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-263	-256	-835	-1 868
Nettoomsättning (tkr)	1 760	1 744	1 743	1 744

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	-6 876 978	-158 355	-97 360	-6 621 262
Årets resultat	-263 318	-263 318	255 715	-255 715
S:a ansamlad förlust	-7 140 295	-421 673	158 355	-6 876 978
S:a eget kapital	31 589 300	-263 318	0	31 852 617

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-263 318
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 718 622
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-158 355
summa balanserat resultat	-7 140 295

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

158 355
-6 981 940

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2017	2016
Nettoomsättning	Not 2	1 760 365	1 744 316
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 509
Summa rörelseintäkter		1 760 365	1 746 825

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 224 053	-1 234 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 206	-220 077
Personalkostnader	Not 6	0	-4 995
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-489 307	-489 307
Summa rörelsekostnader		-1 975 567	-1 949 359

RÖRELSERESULTAT**-215 202** **-202 534****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		612	219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 728	-53 400
Summa finansiella poster		-48 116	-53 181

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-263 318** **-255 715****ÅRETS RESULTAT****-263 318** **-255 715**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	33 778 710	34 254 011
Maskiner och inventarier Not 9	14 006	28 013
Summa materiella anläggningstillgångar	33 792 716	34 282 024
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	33 795 516	34 284 824
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	1 532 729	2 540 698
Summa kortfristiga fordringar	1 532 729	2 540 698
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	665	665
Summa kassa och bank	665	665
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 533 394	2 541 363
SUMMA TILLGÅNGAR	35 328 911	36 826 186

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 571 240	38 571 240
Fond för yttre underhåll	Not 12	158 355	158 355
Summa bundet eget kapital		38 729 595	38 729 595
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 876 978	-6 621 262
Årets resultat		-263 318	-255 715
Summa fritt eget kapital		-7 140 295	-6 876 978
SUMMA EGET KAPITAL		31 589 300	31 852 617
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 331 942	4 381 460
Summa långfristiga skulder		2 331 942	4 381 460
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 119 170	61 720
Leverantörsskulder		92 586	66 044
Skatteskulder		101 470	197 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	94 443	266 399
Summa kortfristiga skulder		1 407 669	592 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 328 911	36 826 186

Noter

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. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200år	200år
Hissanläggning	10 & 30år	10 & 30år
Ventilation	25år	25år
Port/säkerhetsdörr	15år	15år
Stambyte	25år	25år
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

	2017	2016
Årsavgifter	1 040 827	1 040 827
Hyror bostäder	64 009	62 751
Hyror lokaler	655 465	640 674
Öresutjämning	64	64
	1 760 365	1 744 316

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	2 509
	0	2 509

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	1 524	0
	Fastighetskötsel beställning	6 180	12 443
	Fastighetskötsel gård entreprenad	28 470	0
	Snöröjning/sandning	4 556	4 486
	Städning entreprenad	56 986	53 301
	Städning enligt beställning	0	75 763
	Mattvätt/Hyrmattor	6 700	7 036
	Sotning	0	11 990
	Hissbesiktning	1 281	1 244
	Myndighetstillsyn	1 110	5 940
	Gård	2 967	4 224
	Serviceavtal	26 254	26 521
	Förbrukningsmateriel	6 908	5 970
	Brandskydd	36 674	8 818
		179 610	217 736
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	18 209	399
	Tvättstuga	4 436	5 327
	Sophantering/återvinning	3 950	9 149
	Entré/trapphus	28 431	36 300
	Lås	10 459	4 209
	VVS	0	2 375
	Ventilation	0	6 638
	Elinstallationer	36 903	0
	Hiss	29 838	65 149
	Mark/gård/utemiljö	7 250	0
	Vattenskada	10 014	0
		149 490	129 546
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	84 813
	Sophantering/återvinning	90 358	0
	VVS	0	85 063
	Ventilation	0	48 988
	Elinstallationer	73 738	0
		164 096	218 864
	Taxebundna kostnader		
	El	52 398	50 621
	Värme	392 155	379 289
	Vatten	48 269	45 916
	Sophämtning/renhållning	29 800	28 760
		522 622	504 586
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 652	32 446
	Självrisk	41 600	0
	Kabel-TV	30 513	30 304
		106 765	62 750
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 470	101 498
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 224 053	1 234 980

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	499	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 875
	Föreningskostnader	1 407	1 910
	Styrelseomkostnader	9 257	12 225
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 000
	Förvaltningsarvode	177 854	172 925
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 413
	Administration	3 892	4 456
	Korttidsinventarier	0	3 750
	Konsultarvode	50 313	2 413
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 110	5 110
		262 206	220 077
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	4 995
		0	4 995
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	85 130	85 130
	Förbättringar	379 715	379 715
	Markanläggning	10 456	10 456
	Inventarier	14 006	14 006
		489 307	489 307

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-7 846 477	-7 371 176
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 301	-475 301
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 321 778	-7 846 477
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 778 710	34 254 011
	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 OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-169 425	-155 419
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 006	-14 006
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-183 431	-169 425
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 007	28 013
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	0	96 807
	Klientmedel hos SBC	731 688	812 680
	Placeringskonto hos SBC	800 000	1 631 211
	Fordringar	1 041	0
		1 532 729	2 540 698

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	158 355	125 910
	Reservering enligt stadgar	158 355	158 355
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-158 355	-125 910
	Vid årets slut	158 355	158 355

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,900 %	1 119 170	1 139 420	2018-08-29
	Handelsbanken	1,150 %	2 331 942	3 303 760	2020-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 451 112	4 443 180	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 119 170	-61 720	
			2 331 942	4 381 460	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 140 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 667 000	15 667 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	0	4 995
	Ränta	7 572	7 663
	Avgifter och hyror	86 871	253 741
		94 443	266 399

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Den 1 januari sänktes årsavgifterna för medlemmarna med 4,5 %.
- Styrelsen har tecknat ett 3-årigt avtal med Comhem om ett gruppavtal för bredband med hastigheten 100/10 mbit för samtliga lägenheter. För detta tas en avgift ut om 80kr per lägenhet och månad som läggs på avin till medlemmarna. Detta började gälla från den 1 april 2018.
- Översyn av föreningens stadgar pga ny lagstiftning.
- Översyn av föreningens kostnader och löpande avtal.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15 / 3 2018



Jean Samuel Carlsson
Ledamot



Niklas Gustaf Heimer
Ledamot



Pamela Lind Adamiak
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2018



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 2017.

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 2017 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 2017 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.

Revisorernas 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 3 april 2018



Carina Torésson