

Årsredovisning 2023

Brf Signalpatrullen 13

769608-7027



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Signalpatrullen 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-04. Stadgar registrerades 2015-05-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Signalpatrullen 13	2006	Stockholms Kommun

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1972

Bostadarea: 10067 kvm, 206 bostadsrätter och 13 hyresrätter vid utgången av 2023.

Lokalarea: 724 kvm enligt fastighetsdeklarationen, fyra lokaler varav en av lokalerna används som föreningslokal och garage för en bil

Tomtarea: 4584 kvm

Lokalytan är enligt gällande fastighetsdeklaration, ytan som anges i fastighetsdeklarationen är fel, vi har mätt om två lokaler under 2023 och inväntar besked.

Styrelsens sammansättning

Frank Centeno Norberg	Ordförande
Almir Omerovic	Styrelseledamot
Filip Eriksson	Styrelseledamot
Nebojsa Zoric	Styrelseledamot
Per Swartling	Styrelseledamot
Tobias Haglund	Styrelseledamot
Tamara Gronowicz	Styrelseledamot
Nicklas Hansson	Suppleant
Jenny Rosén	Suppleant

Valberedning

Mirjam Berg
Natasa Vukosavljevic
Fredrik Lundkvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Coral Ljunggren Internrevisor
Thérese Ek Auktoriserad revisor Finnhammars Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av hyresrätt i 6B inför försäljning
Godkänd OVK i tre lokaler

- 2022** ● Rensning av ventilationskanaler

- 2021** ● Godkänd OVK bostäder
Installation av kameror i fastigheten

- 2020-2021** ● Takbyte på bägge huskropparna
Byggnation av tolv vindslägenheter
Renovering av de gemensamma takterrasserna
Utvändig målning av fönster och balkongdörrar
Installation av branddörrar till lägenheterna
Renovering av trapphus inkl. målning samt läggning av stengolv
Förlängning av ett av hisschakten till källaren i 6A

- 2020** ● Nytt passersystem till dörrar

- 2019-2021** ● Ombyggnation av lokalyta till bostadsyta

- 2019** ● Spolning av stammar och stickledningar

- 2018** ● Byte av avloppsstammar i källare

- 2017** ● Godkänd OVK av lokaler
Energideklaration

- 2016 ● Ombyggnation av lokaler till bostadsrätter
- 2014 ● Godkänd OVK i bostäder
 - Målning av väggar och tak i trapphuset
- 2013 ● Tvättstugan uppgraderades
- 2012 ● Renovering av hissar
- 2009 ● Renovering av tvättstugan
- 2008 ● Byte av ytterrutor i fönster till lågenergiglas, komplettering av isolering i balkongdörrar och under fönster

1994-1996 ● Husen renoverades med nya kök, badrum, avloppsstammar och elinstallationer.

Planerade underhåll

- 2024 ● Upprustning av befintliga cykelparkeringar samt cykelrum i kulverten mellan husen
 - Spolning av stickledning
 - Ny ventilation till lokalen där förskolan Circus bedriver verksamhet
 - Inköp av ny torktumlare och torkskåp till tvättstugan
 - Förnya utrustning i undercentralen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk Förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Försäkring	Brandkontoret / Gjensidige
Brandskydd	Brandsäkra AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Ellevio AB
Hissunderhåll	Kone AB
Passersystem & Kameror	Låspartner i Stockholm AB
Bredband	Bahnhof AB
Städning av gemensamma utrymmen	Ren standard KB
Gnagarsäkring i spillvattensystem samt gnagarfällor ute	Anticimex AB
Snöröjning & Sandning	Gröndals Mark- och Parkskötsel / Grönstad Mark & Anläggning AB
Service av maskiner i tvättstugan	Söderkyl AB
Trädgård	Grönstad Mark & Anläggning AB
Parkeringsbevakning	APCOA
Snöröjning Tak	Takjour i Mälardalen AB
Bokningssystem (tvättstuga)	Ytronic AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har en underhållsplan för åren 2018-2047.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året arbetat med att öka föreningens intäkter och minska utgifter. I början av 2023 renoverades en hyresrätt till en kostnad på cirka 540 TKR. Hyresrätten såldes sedan med bostadsrätt för 3,340 MSEK. Under året har cirka 4 MSEK amorterats och 44 procent av föreningens lån har bundits för att säkerställa stabila nivåer på föreningens kostnader. Föreningen hade 66,450 MSEK i lån per 2023-12-31. Styrelsen planerar att binda en större andel av lånen under 2024 samt även amortera under året. Av föreningens intäkter avser cirka 600 TKR extraordinära intäkter för elprisstöd, skadestånd samt försäkringsersättning. Styrelsen har under 2023 fokuserat på att sänka föreningens kostnader genom att säga upp och omförhandla avtal. Flera av dessa avtal träder i kraft under 2024. Föreningen har även höjt avgifterna för andrahandsuthyrning, föreningens parkeringsplatser och gästlägenhet.

Hyran för föreningens hyresrätter höjdes under 2023 i två omgångar med totalt cirka 10,5 procent.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-06-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Under året har styrelsen sagt upp flera avtal för omförhandling samt tagit in offerter från nya leverantörer för att säkerställa att föreningen har bästa möjliga service till bra pris. Från första september 2023 bytte föreningen fastighetsförsäkring till Brandkontoret och från och med första november 2023 tog Gröndals Mark- och Parkskötsel över ansvaret för snöröjning. Två Småläningar AB kommer under 2024 ansvara för trädgårdsskötsel. Föreningen har tecknat en förlängningsoption med Montessoriförskolan Cirkus i samband med byte av ventilation i lokalen. Om den aktiveras kommer det nya hyresavtalet gälla till 2038. Sedan 2023 är föreningen medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året fokuserat på att förbättra kommunikationen med föreningens medlemmar. En gårdsfest anordnades under hösten 2023 på innergården för boende i föreningen. Styrelsen har under 2023 tagit fram nya stadgar, anpassade till vår förening. Vid den ordinarie föreningsstämman i maj 2023 valdes en internrevisor av stämman. Under hösten fick föreningen en kulturskylt från Samfundet St. Erik:s som sitter på fasaden på våra byggnader. Skyltarna monteras på kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer i Stockholm.

En cykelrensning genomfördes under hösten. El i gemensamma utrymmen har successivt börjat bytas ut mot energibesparande LED-belysning, detta kommer att fortsätta under 2024. Styrelsen har även utvärderat och planerat inför nödvändiga underhållsinsatser under kommande året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 272 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 272 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 649	7 731	7 546	7 585
Resultat efter fin. poster	-1 829	-2 992	-8 756	-1 221
Soliditet (%)	77	76	73	67
Yttre fond	1 922	954	2 297	1 943
Taxeringsvärde	472 000	472 000	318 000	318 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	689	604	618	656
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,7	74,2	77,1	76,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 987	7 413	8 439	9 701
Skuldsättning per kvm totalyta	6 168	6 544	7 380	7 983
Sparande per kvm totalyta	38	-36	-35	61
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	51	35	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	146	145	123
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	25	25	23
Energikostnad per kvm totalyta	232	222	205	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	1,20	1,07	1,14
Räntekänslighet (%)	10,15	12,28	13,66	14,78

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förningen beslutade i slutet av 2023 att höja avgifterna för bostadsrätter med fem procent från och med första april 2024. Lokahyror har indexerats upp med ca sju procent enligt avtal och för föreningens hyresrätter pågår förhandling om höjning. Utöver det kommer avtal fortsätta ses över för att minska våra utgifter. Det finns en plan att binda en större andel av föreningens lån under 2024 vilket styrelsen hoppas ska ge oss lägre räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	193 961	-	883	194 844
Upplåtelseavgifter	46 358	-	3 484	49 842
Fond, yttre underhåll	954	-	968	1 922
Balanserat resultat	-14 112	-2 992	-968	-18 073
Årets resultat	-2 992	2 992	-1 829	-1 829
Eget kapital	224 170	0	2 537	226 707

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 073
Årets resultat	-1 829
Totalt	-19 902

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 416
Balanseras i ny räkning	-21 318
	-19 902

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 649	7 731
Övriga rörelseintäkter	3	607	3
Summa rörelseintäkter		9 256	7 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 836	-6 682
Övriga externa kostnader	9	-600	-541
Personalkostnader	10	-348	-342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 233	-2 260
Summa rörelsekostnader		-9 018	-9 825
RÖRELSERESULTAT		238	-2 090
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 083	-904
Summa finansiella poster		-2 068	-901
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 829	-2 992
ÅRETS RESULTAT		-1 829	-2 992

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	290 967	293 200
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		290 967	293 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		290 967	293 200
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44	47
Övriga fordringar	14	390	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	259	249
Summa kortfristiga fordringar		692	400
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 314	3 975
Summa kassa och bank		3 314	3 975
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 006	4 375
SUMMA TILLGÅNGAR		294 973	297 575

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 686	240 320
Fond för yttre underhåll		1 922	954
Summa bundet eget kapital		246 609	241 274
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 073	-14 112
Årets resultat		-1 829	-2 992
Summa fritt eget kapital		-19 902	-17 104
SUMMA EGET KAPITAL		226 707	224 170
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	29 000	0
Summa långfristiga skulder		29 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		37 450	70 502
Leverantörsskulder		287	448
Skatteskulder		4	0
Övriga kortfristiga skulder		3	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 523	2 454
Summa kortfristiga skulder		39 266	73 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		294 973	297 575

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	238	-2 090
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 233	2 260
	2 472	170
Erhållen ränta	15	2
Erlagd ränta	-2 053	-873
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	434	-701
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-292	59
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 120	-323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-978	-965
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	341
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	341
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 367	7 544
Upptagna lån	300	0
Amortering av lån	-4 350	-9 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	317	-1 456
ÅRETS KASSAFLÖDE	-661	-2 081
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 975	6 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 314	3 975

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Signalpatrullen 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	0,83-10 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 439	5 686
Hysesintäkter, bostäder	803	856
Hysesintäkter, lokaler	1 035	927
Hysesintäkter, p-platser	169	155
Kabel-TV/Bredband	117	57
Intäktsreduktion	0	-25
El	12	12
Övriga intäkter	74	63
Summa	8 649	7 731

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	-0
Elprisstöd	87	0
Försäkringsersättning	300	0
Erhållna skadestånd	209	0
Övriga rörelseintäkter	11	3
Summa	607	3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	202	327
Besiktning och service	331	271
Städning	182	143
Trädgårdsarbete	74	50
Snöskottning	37	165
Övrigt	25	15
Summa	851	970

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	19	250
Bostäder	625	0
Bostäder VVS	28	15
Lokaler	4	110
Tvättstuga	103	0
Trapphus/port/entr	63	0
Källarutrymmen	48	0
Dörrar och lås/porttele	198	104
Ventilation	85	79
El	95	8
Hissar	82	72
Tak	0	525
Fasader	14	0
Fönster	4	0
Gård/markytor	2	90
Försäkringsärende/vattenskada	0	211
Summa	1 370	1 463

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerade underhåll	0	562
Bostäder	0	3
Summa	0	565

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	405	544
Uppvärmning	1 753	1 574
Vatten	343	271
Sophämtning	241	266
Summa	2 742	2 655

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	150	140
Självrisker	29	48
Kabel-TV	68	61
Bredband	129	296
Fastighetsskatt	498	483
Summa	873	1 028

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	17	0
Övriga förvaltningskostnader	101	151
Juridiska kostnader	252	132
Revisionsarvoden	24	30
Ekonomisk förvaltning	166	158
Konsultkostnader	40	70
Summa	600	541

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	260	260
Sociala avgifter	82	82
Övriga personalkostnader	6	0
Summa	348	342

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 083	903
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	2 083	904

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	314 334	312 801
Årets inköp	0	1 533
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	314 334	314 334
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 134	-18 878
Årets avskrivning	-2 233	-2 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 367	-21 134
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	290 967	293 200
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>122 961</i>	<i>122 961</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	162 800	162 800
Taxeringsvärde mark	309 200	309 200
Summa	472 000	472 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	135	135
Utgående anskaffningsvärde	135	135
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-135	-131
Avskrivningar	0	-4
Utgående avskrivning	-135	-135
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1	0
Skattefordringar	0	12
Övriga fordringar	352	91
Redovisningskonto moms	30	2
Vidarefakturerering	6	0
Summa	390	104

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105	46
Försäkringspremier	67	116
Kabel-TV	18	17
Bredband	25	25
Förvaltning	44	45
Summa	259	249

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	4,43 %	13 950	18 000
Swedbank	2024-03-28	4,42 %	23 500	23 500
Swedbank	2028-11-24	3,37 %	29 000	29 000
Summa			66 450	70 500
Varav kortfristig del			37 450	70 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 450 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92	1 155
Fastighetsskötsel	0	-10
El	40	76
Uppvärmning	259	242
Vatten	51	53
Löner	8	14
Sociala avgifter	2	5
Utgiftsräntor	156	125
Förutbetalda avgifter/hyror	888	765
Beräknat revisionsarvode	28	29
Summa	1 523	2 454

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	191 250	191 250

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade i december 2023 om en avgiftshöjning för 2024 med 5 procent för att täcka ökade kostnader. Avgiftshöjningen träder i kraft fr.o.m. 1 april 2024. En kallelse till extrastämma gick ut i januari 2024 till föreningens medlemmar. Extrastämman hölls den 21 februari 2024 med anledning av att styrelsen tagit fram nya stadgar. Stämman godkände styrelsens förslag med övervägande majoritet. I januari 2024 skrevs ett nytt hyresavtal med Carléns måleri som sträcker sig till 2027. En ny hemsida är planerad att lanseras under 2024 för att förenkla ärendehantering samt tillgänglighet till information för boende.

Styrelsesuppleant Nicklas Hansson valde att avgå som suppleant i mars 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Almir Omerovic
Styrelseledamot

Filip Eriksson
Styrelseledamot

Frank Centeno Norberg
Ordförande

Nebojsa Zoric
Styrelseledamot

Per Swartling
Styrelseledamot

Tamara Gronowicz
Styrelseledamot

Tobias Haglund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Coral Ljunggren
Internrevisor

Finnhammars Revisionsbyrå
Thérese Ek
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	SJS4jDbgC-Sy_NjD-eR
Document	Brf Signalpatrullen 13, 769608-7027 - Årsredovisning 2023.pdf
Pages	21
Sent by	Erik Hognesius

Signing parties

Coral Ljunggren	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Thérèse Ek	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Almir Omerovic	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Filip Eriksson	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Frank Norberg	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Nebojsa Zoric	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Per Swartling	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Tamara Gronowicz	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Tobias Haglund	Action: Sign	Method: Swedish BankID



SJS4jDbgC-Sy_NjD-eR

Document signed by TOBIAS HJORT HAGLUND

Birth date: 1990/07/09,2024-04-08 15:16:47 CEST,

Document signed by FRANK CENTENO NORBERG

Birth date: 1988/07/15,2024-04-08 15:17:08 CEST,

Document signed by ALMIR OMEROVIC

Birth date: 1992/07/02,2024-04-08 15:18:26 CEST,

Document signed by NEBOJSA ZORIC

Birth date: 1973/09/20,2024-04-08 15:47:14 CEST,

Document signed by FILIP ERIKSSON

Birth date: 1989/04/24,2024-04-08 16:27:44 CEST,

Document signed by Tamara Gronowicz

Birth date: 1967/12/12,2024-04-08 19:54:54 CEST,

Document signed by PER SWARTLING

Birth date: 1964/10/23,2024-04-08 21:10:04 CEST,



SJS4jDbgC-Sy_NjD-eR

Document signed by Coral Ljunggren

Birth date: 1979/06/07,2024-04-09 17:59:50 CEST,

Document signed by THÉRESE EK

Birth date: 1988/11/17,2024-04-10 07:49:07 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen
Signalpatrullen 13**
Org.nr. 769608-7027

Rapport om årsredovisning

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Signalpatrullen 13 för år 2023-01-01—2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor och som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

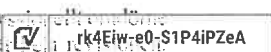
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt skeptiskt förhållningssätt och har en professionellt skeptisk inställning under revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Signalpatrullen 13 för år 2023-01-01—2023-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Finnhammars Revisionsbyrå AB
Thérese Ek
Auktoriserad revisor

Coral Ljunggren
Interrevisor



rk4Eiw-e0-S1P4iPZeA



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 07:49

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.04.2024 15:03

DOCUMENT ID:

S1P4iPZeA

ENVELOPE ID:

rk4Eiw-e0-S1P4iPZeA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Signalpatrullen 13 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Coral Ljunggren ljucor@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 06:36 08.04.2024 21:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/07) IP: 62.63.219.94
2. THÉRESE EK therese.ek@finnhammars.se	Signed Authenticated	10.04.2024 07:49 09.04.2024 05:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/11/17) IP: 83.251.88.120

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Valberedningens förslag

2.1

Valberedningen föreslår att ett arvode på 260,000 kronor (exkl. Sociala avgifter) ska utgå till styrelsen för nästkommande verksamhetsår. Valberedningen föreslår att arvode till revisorn ska utgå enligt faktura samt att arvode för internrevisor ska uppgå till 5,000 kronor (exkl. Sociala avgifter)

2.2

Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter ska uppgå till sex stycken samt en suppleant för kommande verksamhetsår.

Valberedningen föreslår att föreningen ska ha en revisor samt en internrevisor för kommande verksamhetsår.

2.3

Valberedningens förslag på styrelseledamöter:

Frank Centeno Norberg – Styrelseledamot - Kvarstår 1 år

Tamara Gronowicz – Styrelseledamot – Kvarstår 1 år

Almir Omerovic – Styrelseledamot - Kvarstår 1 år

Nebojsa Zoric – Styrelseledamot - Kvarstår 1 år

Filip Eriksson – Styrelseledamot - Kvarstår 1 år

Tobias Haglund – Styrelseledamot - Kvarstår t.o.m. juli 2024.

David Wästerström – Suppleant – Nyval – 1 år

2.4

Valberedningen föreslår att Therese Ek på Finnhammars revision väljs som huvudansvarig revisor för kommande verksamhetsår.

Valberedningen föreslår att Coral Ljungren väljs till internrevisor för kommande verksamhetsår.

2.5

Valberedningen föreslår att Fredrik Lundkvist kvarstår i valberedningen för kommande verksamhetsår.

Styrelsens motion till årsstämman 2024, omräkning av andelstal för årsavgift

Bakgrund

Årsavgifter fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgifter ska täcka föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder.

Andelstal i Brf Signalpatrullen 13 beräknas endast utifrån bostadsrättslägenheternas yta men det finns variationer mellan lägenheterna och dessa leder till varierande kostnader för besiktningar och underhåll.

De allra flesta lägenheterna har balkong men det finns också lägenheter med terrasser och stora fönsterpartier, lägenheter med öppna spisar samt lägenheter som saknar både balkong och uteplats. Det finns också variationer när det gäller ventilation och uppvärmning. Underhållet och därmed kostnader till de delar som är föreningens ansvar varierar, vissa lägenheter kräver mer underhåll och besiktningar, vilket inte speglas i andelstal och årsavgifter.

Förslag

Förslaget är att ta fram nya andelstal som tar hänsyn till fler variationer än lägenhetsyta mellan lägenheterna i föreningen. Andelstalen ska spegla kostnader som de olika typerna av lägenheterna ger i form av besiktningar och underhåll.

Motivering av förslaget

Andelstalen ska vara rättvisa och årsavgifterna ska räcka till för alla löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder.

Tamara Gronowicz