

Årsredovisning
för
BRF Signalen 6
769605-8903

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Signalen 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Signalen 6.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen är helförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde är 100 824 000 kr (varav delvärden mark 70 372 000 kr).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Hyreslokaler: 1 st

Hyresgäst: Udda Toner HB med hyresavtal till och med 2025-09-30.

Antal medlemmar vid årets ingång: 49 st

Tillkommande medlemmar under året: 5 st

Avgående medlemmar under året: 6 st

Antal medlemmar vid årets utgång: 48 st

Aktuella avtal

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Fjärrvärme

El

Vatten

Städning

Fastighetsskötsel

Bredband + TV

Försäkring

Hissar

Leverantör

BÅ fastighetskonsult AB

Exergi

Vattenfall/Ellevio

Stockholm vatten

Anders Lindberg Städ Service

TEKAB Fastighetsservice AB

Bredband2 & Sappa

Brandkontoret

Hissen AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2024. Styrelsen har under verksamhetsåret haft tolv protokollförda möten: 31 januari, 22 februari, 28 februari, 27 mars, 24 april, 29 maj, 26 juni, 28 augusti, 24 september, 30 oktober, 27 november och 18 december,

Fastigheten

En långsiktig underhållsplan finns. Denna har behandlats och reviderats av styrelsen. En större översyn av fastighetens underhållsbehov, liksom en besiktning av samtliga balkonger har genomförts under året. Fastigheten bedömdes vid en statusbesiktning i mars vara i mycket gott skick. Mindre underhåll har gjorts under 2024 och kommer även göras under 2025.

En diskussion har förts kring byte av den del av taket som idag har tegelpannor. (Andra halvan, in mot gården, är sedan början av 2000-talet klädd med plåt.) Föreningen undersökte möjligheten att klä hela taket med plåt med integrerade solceller. Detta var inte tekniskt genomförbart och därför har istället tegeltaket renoveras under 2024 och fortsatt under 2025.

En analys av den ursprungliga färgsättningen i trapphusentréerna har tagits fram. En förbättring av målningarna och viss återställning till ursprungligt skick är planerad till 2025.

Beslut har fattats kring skapande av ett gemensamt elabonnemang, IMD, för både fastighetens och bostadsrättshavarnas el. Varje lägenhets elförbrukning kommer att debiteras av BÅ Fastighetskonsult AB. Införs under 2025.

Hyresavtalet för föreningens lokal har sagts upp för att omförhandlas under 2025.

Tre lägenheter, varav två på Beckbrännarbacken 6 och en på Åsögatan 175 har överlåtits till nya medlemmar under året. Fyra lägenheter har efter styrelsens godkännande varit andrahandsuthyrda.

Ekonomi

Kameral förvaltning har köpts av BÅ Fastighetskonsult AB.

Årets resultat är - 335 535 kronor.

Föreningens största utgiftsposter är som tidigare år räntekostnader och fjärrvärme (föregående två årens siffror inom parentes) 469 329 (394 716) (183 028) kronor respektive 493 668 (410 266) (412 801). Kostnader för el och gas har minskat och uppgått till 33 593 (48 667) (50 494)

Tillgångar, summa eget kapital och skulder, uppgår totalt till 43 611 425 kronor (43 954 551) (44 341 497). Skulder till kreditinstitut uppgår till 11 266 462 kronor. (11 266 462) (11 266 462)

En avgiftshöjning med 10% infördes 1 januari 2024 på grund av framförallt de ökade räntekostnaderna under 2023. Under 2024 har lånen delats upp i 50% mot fast ränta på 2,63% och 50% mot 3-månadersränta. (Rörlig ränta). På ett sparkonto med ränta har 528 413 placerats för att fungera som buffert mot oförutsebara utgifter. Föreningens kassa och bank har ökat från 1 265 080 till 1 367 653.

Styrelsens arvoden uppgår till sammanlagt 40 000 kronor + sociala avgifter.

Räntekostnaderna har ökat men samtidigt har ränteläget blivit lägre under året varför räntekostnaderna för 2025 beräknas bli lägre än 2024. Prishöjning på fjärrvärme har fortsatt och var under året den tyngsta enskilda posten i föreningens ekonomi.

Övrigt

Två städdagar (en på våren och en på hösten) har genomförts. Vid båda tillfällena har grovsopor körts till tippen på föreningens bekostnad. Föreningens trädgårdsgrupp har lett arbetet med plantering, gallring och försköning av trädgården. I augusti genomfördes en trädgårdsfest och julen sjöngs traditionsenligt in av Signalenkören.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning.

Marie Klingberg Smith, ordförande

Emmeli Lundberg, ledamot

Håkan Sandh, kassör

Anders Olson, ledamot

Anna Tegnesjö, sekreterare

Kim Hansen, suppleant

Johan Kajmats, suppleant

Valberedningen har bestått av Birgitta Bergman och Malin Grundström.

Revisorer och revisorssuppleanter

Revisor har varit Per Artvin och revisorssuppleant Nexia Revision.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 935	1 695	1 684	1 679
Resultat efter finansiella poster	-336	-383	-366	-57
Soliditet, %	73	73	74	72
Skuldsättning/total kvm	4 710	4 710	4 710	5 119
Skuldsättning/kvm bostadsrätt	4 811	4 811	4 811	5 229
Sparande/total kvm	57	53	23	218
Räntekänslighet	7	7	7	8
Energikostnad/tot kvm	262	225	219	225
Årsavg/kvm bostadsrätt	746,0	678,0	678,0	679,0
Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter	88	88	90	86

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 146 500	3 270 275	1 674 485	-460 107	-382 905	32 248 248
Avsättning till yttre rep.fond			302 472	-302 472		0
Disposition av föregående års resultat:				-382 905	382 905	0
Årets resultat					-335 535	-335 535
Belopp vid årets utgång	28 146 500	3 270 275	1 976 957	-1 145 484	-335 535	31 912 713

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 145 484
årets förlust	-335 535
	-1 481 019

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	302 472
i ny räkning överföres	-1 783 491
	-1 481 019

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 934 824	1 772 460
Övriga intäkter	3	49 601	26 852
		1 984 425	1 799 312
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 113 381	-1 137 327
Övriga externa kostnader	5	-252 389	-184 184
Personalkostnader	6	-51 294	-38 365
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-452 730	-436 933
		-1 869 794	-1 796 809
Rörelseresultat		114 631	2 503
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 163	9 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 329	-394 716
		-450 166	-385 408
Resultat efter finansiella poster		-335 535	-382 905
Resultat före skatt		-335 535	-382 905
Årets resultat		-335 535	-382 905

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	41 757 311	42 120 104
Inventarier, verktyg och installationer	8	356 484	446 421
		42 113 795	42 566 525
Summa anläggningstillgångar		42 113 795	42 566 525
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 835	335
Övriga fordringar		971	940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	105 171	121 671
		129 977	122 946
<i>Kassa och bank</i>		1 367 653	1 265 080
Summa omsättningstillgångar		1 497 630	1 388 026
SUMMA TILLGÅNGAR		43 611 425	43 954 551

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 146 500	28 146 500
Upplåtelseavgifter		3 270 275	3 270 275
Fond för yttre underhåll		1 976 957	1 674 485
		33 393 732	33 091 260
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 145 484	-460 107
Årets resultat		-335 535	-382 905
		-1 481 019	-843 012
Summa eget kapital		31 912 713	32 248 248
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 633 231	0
Övriga skulder		40 200	40 200
Summa långfristiga skulder		5 673 431	40 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 633 231	11 266 462
Leverantörsskulder		100 979	107 749
Aktuella skatteskulder		3 472	5 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	287 599	286 746
Summa kortfristiga skulder		6 025 281	11 666 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 611 425	43 954 551

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	114 631	2 503
Justerings poster som inte ingår i kassaflödet	452 730	436 933
Erhållen ränta	23 956	4 515
Erlagd ränta	-473 483	-393 697
Betald inkomstskatt	-1 674	-754

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

116 160 49 500

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-23 500	-335
Förändring av kortfristiga fordringar	11 676	108 311
Förändring av leverantörsskulder	-6 770	18 198
Förändring av kortfristiga skulder	5 008	-4 877

Kassaflöde från den löpande verksamheten

102 574 170 797

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-79 275
--	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -79 275

Finansieringsverksamheten

Återbetald deposition	0	-17 628
-----------------------	---	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 -17 628

Årets kassaflöde

102 574 73 894

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 265 080	1 191 186
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 367 654 1 265 080

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Byggnader	125 år
Förbättringsutgifter på fastighet	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättning/total kvm

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning/kvm bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande/total kvm

Justerat resultat (årets resultat+årets avskrivningar+årets utrangeringar+kostnadsfört planerat underhåll+väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten-väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/total kvm

Kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavg/kvm bostadsrätt

Årsavgifterna dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 746 432	1 587 654
Årsavgifter lokaler	107 632	101 046
Avgift kabel-TV	77 760	77 760
Överlåtelse/2:a handsavg bost	3 000	6 000
	1 934 824	1 772 460

Avgift för kabel-TV redovisas detta år under rubriken Årsavgifter och hyror i stället för under Övrig intäkter.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Elstöd	0	6 389
Vidarefakturerad kostnad för balkongbesiktning	49 601	0
Övrigt	0	3 108
Försäkringsersättning	0	17 355
	49 601	26 852

Avgift för kabel-TV redovisas detta år under rubriken Årsavgifter och hyror i stället för under Övrig intäkter.

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel utöver avtal	23 698	10 560
Städning enligt avtal	64 957	64 363
Städning utöver avtal	0	256
Snöröjning	5 021	5 021
Sotning/funktionskontroll	19 400	0
Hiss-tillsyn enligt avtal	14 252	13 357
Hiss-tillsyn utöver avtal	3 226	36 042
Summa	130 554	129 599
Reparationer och underhåll		
Bygg/rep inv lgh/lokal	76 714	97 531
Vattenskador	0	107 881
Klottersanering	8 120	0
Tvättstuga	12 924	12 789
Tomtmark och plantering	25 626	38 569
Summa	123 384	256 770

Övriga driftskostnader

Försäkringspremie fastighet	63 624	57 790
Fastighetsskatt	66 920	65 444
Kabel-TV/Bredband	62 015	56 652
Övriga fastighetskostnader	1 128	0
Summa	193 687	179 886

Taxebundna kostnader

El	33 593	48 667
Fjärrvärme	493 668	410 266
Vatten och avlopp	98 619	80 034
Sophämtning	34 380	26 611
Återvinning och övrigt avfall	5 495	5 495
Summa	665 755	571 073

Totalt	1 113 380	1 137 328
---------------	------------------	------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga externa kostnader		
Revisionskostnad	19 625	18 625
Förvaltningsarvode	78 210	73 376
Byggledningsarvode	15 625	0
Konsultarvoden	42 275	0
Bredbandskostnader	37 440	34 560
Telekostnader	12 142	9 366
Bevakning/larm	4 545	4 110
Serviceavgifter till branschorganisation	5 410	5 410
Förbrukningsmaterial	16 529	7 826
Övriga kostnader	20 588	30 911
	252 389	184 184

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	40 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	11 294	8 365
	51 294	38 365

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 498 819	47 498 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 498 819	47 498 819
Ingående avskrivningar	-5 378 715	-5 015 864
Årets avskrivningar	-362 793	-362 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 741 508	-5 378 715
Utgående redovisat värde	41 757 311	42 120 104
Taxeringsvärden byggnader	30 452 000	30 452 000
Taxeringsvärden mark	70 372 000	70 372 000
	100 824 000	100 824 000
Bokfört värde byggnader	24 419 350	24 782 143
Bokfört värde mark	17 337 961	17 337 961
	41 757 311	42 120 104

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	748 700	669 425
Inköp	0	79 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	748 700	748 700
Ingående avskrivningar	-302 279	-228 197
Årets avskrivningar	-89 937	-74 082
Utgående ackumulerade avskrivningar	-392 216	-302 279
Utgående redovisat värde	356 484	446 421

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring, Brandkontoret	67 643	63 624
BÅ Fastighetskonsult, fastighetsförvaltning	19 845	19 575
Bredband	7 578	8 640
Kabel-TV	0	15 084
Upplupen ränteintäkt	0	4 793
Övrigt	10 105	9 955
	105 171	121 671

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	3,00	2025-03-30	5 633 231	11 266 462
Nordea Hypotek	2,63	2026-09-16	5 633 231	0
			11 266 462	11 266 462
Kortfristig del av långfristig skuld			5 633 231	11 266 462

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	143 968	132 427
Upplupen kostnad revision	14 000	14 000
Upplupen kostnad styrelsearvode	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter styrelsearvode	9 426	9 426
Upplupen kostnad el	2 632	6 909
Upplupen fjärrvärme	62 209	68 554
Upplupen kostnad vattenförbrukning	15 227	11 892
Upplupen kostnad, sophantering	8 595	6 642
Upplupen ränta banklån	1 542	5 696
Övriga upplupna kostnader	0	1 200
	287 599	286 746

Not Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetssinteckningar	18 459 934	18 459 934
	18 459 934	18 459 934

Underskriven den dag som framgår av respektive elektroniska underskrift

Marie Klingberg Smith
Ordförande

Håkan Sandh

Emmeli Lundberg

Anders Olson

Anna Tegnesjö

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Artvin
Auktoriserad revisor

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

FÅKAN SANDH

c574b5d5-5ff7-4a77-87d1-1642224d6c81 - 2025-04-14 10:05:19 UTC +03:00
BankID / Freja.eID - 90e51765-c82b-48c7-bccb-562c1192e860 - SE

EMMELI LLNDBERG

77be5ba2-865a-42e2-ba85-14ac39ca1606 - 2025-04-14 10:14:16 UTC +03:00
BankID / Freja.eID - 27473b5c-0c7f-4251-9b4d-af050f283eac - SE

Anders Olsson

8a141fa2-38ba-4cae-95bd-8edaacd15a63 - 2025-04-14 10:16:16 UTC +03:00
BankID / Freja.eID - 5e0c00e4-2268-462b-86a0-136708e15c61 - SE

Marie Hillevi Klingberg Smith

Company Yritys Företag Selskap Virksomhed: Brf Signalen 5
6ed10010-104c-4651-befa-382b1d5bbdc2 - 2025-04-17 10:16:11 UTC +03:00
BankID / Freja.eID - bca25b50-509e-4b0e-ba80-2c0d62425531 - SE
Authority to sign - Asemavaltuuks - Stållhingeftulmakt - Autorité, li å signere - Myndighed til at underskrive

ANNA I LGNESJÖ

Company Yritys Företag Selskap Virksomhed: Signalen 6
74eb8722-3e71-41bb-85e6-3cc06e3a2c1 - 2025-04-17 10:51:36 UTC +03:00
BankID / Freja.eID - 2106ef85-8816-4275-8339-25c8006b3037 - SE
Authority to sign - Asemavaltuuks - Stållhingeftulmakt - Autorité, li å signere - Myndighed til at underskrive

PER ARTVIN

55162706-4d1b-4982-9e5b-cad18a08a59d - 2025-04-22 10:14:19 UTC +03:00
BankID / Freja.eID - 55a7f0e6-8906-4e53-ab77-5ed6d7170987 - SE

authority to sign	asemavaltuuks	stållningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firimateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende