

Årsredovisning

för

BRF Signalen 6

769605-8903

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Signalen 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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. Föreningen har under året ändrat från K2 till K3.

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 100 887 000 kr (100 824 000 kr), varav byggnadsvärde är 36 515 000 kr (30 452 000 kr) och markvärde 64 372 000kr (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. Ny hyresgäst Syrran & vänner AB från och med 2026-01-01 till och med 2028-12-31.

Antal medlemmar vid årets ingång: 48 st

Tillkommande medlemmar under året: 3 st

Avgående medlemmar under året: 3 st

Antal medlemmar vid årets utgång: 48 st

Lägenhetsfördelning

<i>Typ</i>	<i>Antal</i>
1 rum och kök	18
2 rum och kök	12
3 rum och kök	5
5 rum och kök	1

Avtal

<i>Avtal</i>	<i>Leverantör</i>
Ekonomisk förvaltning	BÅ fastighetskonsult AB
Fjärrvärme	Exergi
El	Ellevio/Boo Energi
Vatten	Stockholm vatten
Städning	Anders Lindberg Städ Service
Fastighetsskötsel	TEKAB Fastighetsservice AB
Bredband + TV	Bredband2/Sappa
Försäkring	Brandkontoret
Hissar	Hissen AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2025.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten: 4 februari, 26 februari, 26 mars, 15 april, 6 maj, 26 maj, 25 juni, 27 augusti, 24 september, 29 oktober, 26 november och 17 december.

Fastigheten

En långsiktig underhållsplan finns. Denna har behandlats och reviderats av styrelsen.

Under året har ett gemensamt elabonnemang, IMD, för både fastighetens och bostadsrättshavarnas el införts. Varje lägenhets elförbrukning debiteras nu av BÅ Fastighetskonsult AB. Investeringen belastar föreningens ekonomi men medlemmarna får lägre kostnader för elen, framför allt för nätavgiften.

Under året har stora förbättringar gjorts utöver det löpande underhållet. Dels har en totalrenovering av målningarna i entréerna gjorts. Ursprungliga färger och motiv så långt de kunnat fastställas har tagits fram. Den del av fastighetens tak som har tegelpannor har setts över, all rost på plåtdelar har tagits bort och målats om. Dessutom har automatisk rörelsestyrd belysning i trapphusen monterats.

Radonmätning har genomförts. En lägenhet hade förhöjda värden och har mätts om. Resultat kommer under 2026.

En översyn av brandskyddet har genomförts. Inköp av brandsläckare mm kommer ske under 2026.

Hyresgästen i föreningens lokal har sagt upp kontraktet och ett nytt tecknats med en ny hyresgäst. Parallellt med detta arbete drabbades lokalen av problem med råttor. De hade gnagt igenom ett avloppsrör i plast. Röret har ersatts av ett i gjutjärn och dessutom har en fälla satts in i avloppet under cykelförrådet. Det övervakas nu enligt ett avtal med Anticimex.

Två lägenheter på Åsögatan 175 har överlåts till nya medlemmar under året.

Fyra lägenheter har efter styrelsens godkännande varit andrahandsuthyrda.

Föreningens ekonomi

Kameral förvaltning har köpts av BÅ Fastighetskonsult AB.

Under året har vi enlighet med ny lagstiftning bytt redovisningsprinciper till K3. Detta har genererat högre avskrivningar jämfört med tidigare år. Den förändringen och ökade kostnader för förbättringar på fastigheten har gett ett i förhållande till tidigare år sämre resultatet, - 605 346 kronor.

Utöver investeringar, enligt ovan, har föreningens största utgiftsposter liksom tidigare år varit räntekostnader och fjärrvärme (föregående två årens siffror inom parantes) 301 462 (469 329, 394 716) kronor respektive 475 497 (493 668, 410 266) kronor. Räntesänkningar har påverkat resultatet i positiv riktning. Fjärrvärmen fortsatt en stor utgift. Kostnader för el har tredubblats till 110 119 men motsvaras av en intäkt på 22 592. Kommande år behöver utgifter och intäkter för IMD- elen (se ovan) vara mer i balans.

Tillgångar, summa eget kapital och skulder, uppgår totalt till 43 024 167 (42 113 795, 43 611 425) kronor). Skulder uppgår till 11 716 800 (11 698 712, 11 246 462) kronor varav 11 266 462 är skulder till kreditinstitut.

Lån (halva lånesumman, hälften är på sk löpande ränta) som bundits på två år behöver omförhandlas under 2026. På ett sparkonto med ränta har 538 772 placerats för att fungera som buffert mot oförutsebara utgifter. Föreningens kassa och bank har minskat betydligt, från 1 367 653 till 877 753. Orsaken är de stora förbättringar av fastigheten som genomförts.

Styrelsens arvoden uppgår till sammanlagt 44 800 kronor + sociala avgifter.

Övrigt

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

Styrelsen

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marie Klingberg Smith	Ordförande
Håkan Sandh	Ledamot
Emmeli Lundberg	Ledamot
Anders Olson	Ledamot
Anna Tegnesjö	Ledamot
Sara Wolfson	Ledamot
Kim Hansen	Suppleant
Helena Andersson	Suppleant
Karolina Folkesson	Suppleant

Valberedning

Birgitta Bergman
Malin Grunström

Revisorer

Per Artvin 242revision AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 906	1 932	1 766	1 757
Resultat efter finansiella poster	-605	-336	-383	-366
Soliditet (%)	73	73	73	74
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 710	4 710	4 710	4 710
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 811	4 811	4 811	4 811
Sparande per kvm (kr/kvm)	130	57	53	23
Räntekänslighet (%)	7	7	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	292	262	225	219
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	746	746	678	678
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	88	88	90

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	1 976 957	-1 145 484	-335 535	31 912 713
Avsättning till yttre rep. fond			302 472	-302 472		0
Disposition av föregående års resultat:				-335 535	335 535	0
Årets resultat					-605 346	-605 346
Belopp vid årets utgång	28 146 500	3 270 275	2 279 429	-1 783 491	-605 346	31 307 367

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 783 491
årets förlust	-605 346
	-2 388 837

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	302 661
i ny räkning överföres	-2 691 498
	-2 388 837

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 906 210	1 931 848
Övriga intäkter	3	26 489	52 577
		1 932 699	1 984 425
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 335 782	-1 179 817
Övriga externa kostnader	5	-148 170	-185 953
Personalkostnader	6	-57 412	-51 294
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-706 024	-452 730
		-2 247 388	-1 869 794
Rörelseresultat		-314 689	114 631
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	10 359	19 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 061	-469 329
		-290 657	-450 166
Resultat efter finansiella poster		-605 346	-335 535
Resultat före skatt		-605 346	-335 535
Årets resultat		-605 346	-335 535

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	41 730 308	41 757 311
Inventarier, verktyg och installationer	9	266 546	356 484
		41 996 854	42 113 795
Summa anläggningstillgångar		41 996 854	42 113 795
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 875	23 835
Övriga fordringar		1 016	971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	146 669	105 171
		149 560	129 977
<i>Kassa och bank</i>		877 753	1 367 653
Summa omsättningstillgångar		1 027 313	1 497 630
SUMMA TILLGÅNGAR		43 024 167	43 611 425

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		2 279 429	1 976 957
		33 696 204	33 393 732
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 783 491	-1 145 484
Årets resultat		-605 346	-335 535
		-2 388 837	-1 481 019
Summa eget kapital		31 307 367	31 912 713
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	5 633 231
Övriga skulder		0	40 200
Summa långfristiga skulder		0	5 673 431
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	11 266 462	5 633 231
Leverantörsskulder		141 807	100 979
Aktuella skatteskulder		7 486	3 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	301 045	287 599
Summa kortfristiga skulder		11 716 800	6 025 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 024 167	43 611 425

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-314 689	114 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	706 024	452 730
Erhållen ränta	10 404	23 956
Erlagd ränta	-301 462	-473 483
Betald inkomstskatt	4 014	-1 674

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

104 291 116 160

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	21 960	-23 500
Förändring av kortfristiga fordringar	-41 543	11 676
Förändring av leverantörsskulder	40 828	-6 770
Förändring av kortfristiga skulder	13 847	5 008

Kassaflöde från den löpande verksamheten

139 383 102 574

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-589 083	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-589 083 0

Finansieringsverksamheten

Återbetald deposition	-40 200	0
-----------------------	---------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-40 200 0

Årets kassaflöde

-489 900 102 574

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 367 653	1 265 080
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

877 753 1 367 654

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisningen och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper förutom att komponentavskrivning tillämpas.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

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:

Stomme	100 år
Tak	30 år
Fasad	35 år
Ventilation	30 år
Fönster	13år
Hiss	30 år
VA/värme	20 år
Stammar	50 år
Elsystem	70 år
Balkong/altan	20 år
Dörrar	30 år
Gem utrymme	20 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 746 456	1 746 456
Hyra lokaler	81 995	107 632
Kabel-TV	77 760	77 760
	1 906 211	1 931 848

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelse/2:a-hansavgift bostad	3 000	3 000
Debiterade elkostnader	22 593	0
Vidarefakturerad kostnad för balkongsbesiktning	0	49 601
Övriga ersättningar och intäkter	896	-24
	26 489	52 577

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 975	23 698
Städning enligt avtal	67 552	64 957
Städning utöver avtal	5 076	0
Snöröjning	34 826	5 021
Klottersanering	180	8 120
Sotning	0	19 400
Hiss-tillsyn enligt avtal	5 116	14 252
Funktionskontroll och serviceavtal	7 475	0
Anticimex avloppsfälla	0	1 128
Förbrukningsmaterial	47 936	16 529
Utlägg fastighet för vidarefakturerings	0	325
Summa	177 136	153 430
Reparationer		
Bygg/rep allmän inv.	162 720	59 344
Bygg/rep allmän utv.	0	4 750
Lås och nycklar	1 950	12 620
Hisskostnader utöver avtal	23 942	3 226
Tvättstuga	17 252	12 924
Tomtmark och plantering	1 061	25 626
Summa	206 925	118 490
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie fastighet	67 643	63 624
Fastighetsskatt	70 934	66 920
Kabel-TV	26 460	62 015
Bredbandskostnader	37 803	37 440
Telefoni	6 225	12 142
Summa	209 065	242 141
Taxebundna kostnader		
El	110 120	33 593
Fjärrvärme	475 497	493 668
Vatten och avlopp	111 663	98 619
Sophämtning	38 920	34 380
Återvinning och övrigt avfall	6 456	5 495
Summa	742 656	665 755
Totalt	1 335 782	1 179 816

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga externa kostnader		
Revisionskostnad	19 875	19 625
Förvaltningsarvoden fastigheten	79 380	78 210
Konsultarvoden	0	42 275
Byggledning	0	15 625
Kameror/larm	4 695	4 545
Övr avd gill kostnader	44 220	25 673
	148 170	185 953

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Några löner och ersättningar har ej utbetalats.		
Styrelsearvoden	44 800	40 000
Arbetsgivareavgifter	12 612	11 294
	57 412	51 294

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2025	2024
Utdelning Brandkontoret	10 359	19 120
	10 359	19 120

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 498 819	47 498 819
Nyanskaffningar	589 083	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 087 902	47 498 819
Ingående avskrivningar	-5 741 508	-5 378 715
Årets avskrivningar	-616 086	-362 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 357 594	-5 741 508
Utgående redovisat värde	41 730 308	41 757 311
Taxeringsvärden byggnader	36 515 000	30 452 000
Taxeringsvärden mark	64 372 000	70 372 000
	100 887 000	100 824 000
Bokfört värde byggnader	24 392 347	24 419 350
Bokfört värde mark	17 337 961	17 337 961
	41 730 308	41 757 311

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	748 700	748 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	748 700	748 700
Ingående avskrivningar	-392 216	-302 279
Årets avskrivningar	-89 938	-89 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-482 154	-392 216
Utgående redovisat värde	266 546	356 484

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	70 126	67 643
Fastighetsförvaltning	19 845	19 845
Anticimex	26 917	0
Kabel-TV	6 615	0
Bredband	8 235	7 578
Hiss tillsyn	5 141	0
Övrigt	9 790	10 105
	146 669	105 171

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	2,63	2026-09-16	5 633 231	5 633 231
Nordea Hypotek	2,33	2026-09-30	5 633 231	5 633 231
			11 266 462	11 266 462
Kortfristig del av långfristig skuld			11 266 462	5 633 231

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
El kostnader	16 399	2 632
Fjärrvärme	64 524	62 209
Vattenförbrukning	12 135	15 227
Sophantering	9 730	8 595
Revision	14 000	14 000
Styrelsearvode	39 426	39 426
Ränta	1 141	1 542
Förutbetalda hyresintäkter	143 690	143 968
	301 045	287 599

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	18 459 934	18 459 934
	18 459 934	18 459 934

Årsredovisningen beslutades den 29 april 2026

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Marie Klingberg Smith
Ordförande

Håkan Sandh

Emmeli Lundberg

Anders Olson

Anna Tegnesjö

Sarah Wolfson

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

Per Artvin
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document 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

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende