

Årsredovisning 2024

Brf Signalpatrullen 13

769608-7027



Välkommen till årsredovisningen för Brf Signalpatrullen 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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 kommit 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 2024-06-07 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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1972

Bostadsarea: 10067 kvm, 207 bostadsrätter och 12 hyresrätter.

Lokalyta: 680 kvm, föreningen har tre uthyrda lokaler om 570 kvm och en föreningslokal om 110 kvm.

Byggnadernas totalyta är 10773 kvm. Tomtarea 4584 kvm.

Styrelsens sammansättning

Frank Centeno Norberg	Ordförande
Almir Omerovic	Styrelseledamot
Filip Eriksson	Styrelseledamot
Nebojsa Zoric	Styrelseledamot
Tamara Gronowicz	Styrelseledamot
David Wästerström	Suppleant

Tobias Haglund som valdes till styrelsen vid årsstämman 2024 avgick ur styrelsen i juli 2024 på grund av flytt.

Valberedning

Eva Flodström

Fredrik Lundkvist

Firmateckning

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

Revisorer

Coral Ljunggren Revisor

Thérèse Ek Revisor Finnhammars revisionsbyrå AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-21. Med anledning av att rösta om nya stadgar..

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 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stamspolning, inklusive spolning av stickledningar i lägenheter och lokaler samt spolning av dagvattenledningar.
Cykelrum i kulverten mellan husen
Ny ventilation och OVK till lokalen där förskolan Circus bedriver verksamhet
Upprustning av föreningens tvättstuga
Renovering av föreningslokal samt platsättning för cykelparkering utanför
- 2023** ● Godkänd OVK i tre lokaler
Renovering av hyresrätt i 6B inför försäljning
- 2022** ● Rensning av ventilationskanaler
- 2021** ● Godkänd OVK bostäder
Installation av kameror i fastigheten
- 2020-2021** ● Byggnation av tolv vindslägenheter
Förlängning av ett av hisschakten till källaren i 6A
Renovering av trapphus inkl. målning samtläggning av stengolv
Installation av branddörrar till lägenheterna
Utvändig målning av fönster och balkongdörrar
Renovering av de gemensamma takterrasserna
Takbyte på bägge huskropparna
- 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** ● EnergideklARATION
- 2016** ● Ombyggnation av lokaler till bostadsrätter
- 2014** ● 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

- 2025** ● Byte av elcentralen på Wennerbergsgatan 6A ska bytas ut
Renovering av tak på burspråk samt montering av snörasskydd
Byte av komponenter i undercentralen på Wennerbergsgatan 6B

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Årets resultat har försämrats vilket främst beror på höga räntekostnader under året. I augusti 2024 valde styrelsen att binda ytterligare ett lån vilket innebär att majoriteten av föreningens lån är bundna på 2,5 - 4 år. Effekten av det innebär att föreningen betalade ca 400 tSEK mindre i räntekostnader under andra halvåret jämfört med det första. Trots investeringar i fastigheten och högre räntekostnader så har föreningen amorterat 500 tSEK på föreningens lån.

En hyresrätt på 47 m2 gick tillbaka till föreningen vilken såldes i november 2024 för 3,565 mSEK, tillträde sker i februari 2025.

Hyran för föreningens hyresrätter justerades upp med 5,8 procent under 2024.

Styrelsens plan är att kunna fortsätta göra investeringar och investera och göra underhåll med nuvarande avgiftsnivå.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen tagit fram en ny hemsida med tillhörande mobilapp som tillhandahålls av BRUNET. Bokning av tvättstuga och gästlägenhet görs genom hemsidan eller appen. Ytronic som ansvarade för tidigare tvättstugebokning har sagts upp. Avtalet med Elis Textilservice för hyra av mattor har sagts upp och ny leverantör från 2025 är Ren Standard som redan sköter städningen i huset. Utöver det har två avtal omförhandlats vilket resulterat i sänkta kostnader. Detta är en del av de kostnadsbesparingar som gjorts de senaste två åren.

Övriga uppgifter

Under året har flera investeringar och löpande underhåll genomförts. Utöver det som nämnts ovan så har gamla lysrörsarmaturer fortsatt byts ut mot LED-belysning.

En ny dörr och cykelställ har monterats i kulverten mellan A och B-huset och i samband med det har även en ramp för cyklar gjutits i trappan ner till källaren på Wennerbergsgatan 6a.

Utöver det har ramper gjutits i soprum för att underlätta tillgänglighet och målning har skett i soprum, tvättstuga och på bottenplan i B-huset.

Under hösten filmades ett urval av stammar och dagvattenledningar, därefter genomfördes en stamspolning i samtliga lägenheter och lokaler. Material från filmningen kommer användas för att planera framtida underhåll.

Föreningslokalen har renoverats inför uthyrning till ny hyresgäst och en ny dörr har monterats vid ingången mot källaren från parkeringen på 6A.

Under året har två aktiviteter för medlemmar anordnats. Gemensam grillning på gården mellan husen i maj samt luciafirande i entrén på 6A i december 2024.

Två medlemmar har under året fått sina bostadsrätter förverkade.

Föreningen har under året varit inblandad i flera tvister. Majoriteten av dessa förväntas avgöras under första halvåret 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 271 st. Tillkommande medlemmar under året var 41 och avgående medlemmar under året var 38. Vid räkenskapsårets slut fanns det 274 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 35 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 661 655	8 649 159	7 731 431	7 546 143
Resultat efter fin. poster	-2 186 877	-1 829 410	-2 991 862	-8 756 304
Soliditet (%)	77	77	76	73
Yttre fond	3 338 422	1 922 422	954 000	2 296 881
Taxeringsvärde	472 000 000	472 000 000	472 000 000	318 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	767	689	604	618
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,9	70,7	74,2	77,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 901	6 987	7 413	8 439
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 122	6 168	6 544	7 380
Sparande per kvm totalyta, kr	68	38	-36	-35
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	38	51	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	177	163	146	145
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	32	25	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	249	232	222	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,71	3,04	1,20	1,07
Räntekänslighet (%)	8,99	10,15	12,28	13,66

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

Föreningen har gjort större investeringar i underhåll under året. Föreningen har bundit majoriteten av våra lån för att minska räntekänsligheten. Styrelsen tog beslut att höja avgiften med fem procent från och med januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	194 844 404	-	98 813	194 943 217
Upplåtelseavgifter	49 842 019	-	257 687	50 099 706
Fond, yttre underhåll	1 922 422	-	1 416 000	3 338 422
Balanserat resultat	-18 072 549	-1 829 410	-1 416 000	-21 317 959
Årets resultat	-1 829 410	1 829 410	-2 186 877	-2 186 877
Eget kapital	226 706 887	0	-1 830 377	224 876 509

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 317 959
Årets resultat	-2 186 877
Totalt	-23 504 836

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 416 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-639 613
Balanseras i ny räkning	-24 281 223
	-23 504 836

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 660 630	8 649 159
Övriga rörelseintäkter	3	261 005	607 122
Summa rörelseintäkter		9 921 635	9 256 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 154 329	-5 836 302
Övriga externa kostnader	9	-906 582	-600 472
Personalkostnader	10	-345 035	-347 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 281 117	-2 233 424
Summa rörelsekostnader		-9 687 063	-9 017 978
RÖRELSERESULTAT		234 573	238 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 868	15 246
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 455 318	-2 082 959
Summa finansiella poster		-2 421 450	-2 067 713
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 186 877	-1 829 410
ÅRETS RESULTAT		-2 186 877	-1 829 410

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	289 432 441	290 966 902
Maskiner och inventarier	13	64 245	0
Summa materiella anläggningstillgångar		289 496 686	290 966 902
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		289 496 686	290 966 902
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		61 013	43 835
Övriga fordringar	14	2 490 722	3 186 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	266 985	258 726
Summa kortfristiga fordringar		2 818 720	3 488 628
Kassa och bank			
Kassa och bank		585 035	517 606
Summa kassa och bank		585 035	517 606
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 403 756	4 006 234
SUMMA TILLGÅNGAR		292 900 442	294 973 137

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		245 042 923	244 686 423
Fond för yttre underhåll		3 338 422	1 922 422
Summa bundet eget kapital		248 381 345	246 608 845
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 317 959	-18 072 549
Årets resultat		-2 186 877	-1 829 410
Summa fritt eget kapital		-23 504 836	-19 901 959
SUMMA EGET KAPITAL		224 876 509	226 706 887
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	52 500 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		52 500 000	29 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	13 450 000	37 450 000
Leverantörsskulder		498 637	286 628
Skatteskulder		12 806	3 827
Övriga kortfristiga skulder		13 781	2 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 548 709	1 523 283
Summa kortfristiga skulder		15 523 933	39 266 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		292 900 442	294 973 137

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	234 573	238 303
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 281 117	2 233 424
	2 515 690	2 471 727
Erhållen ränta	33 868	15 246
Erlagd ränta	-2 506 073	-2 052 713
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43 485	434 260
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	332 547	-292 316
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	338 327	-1 119 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten	714 358	-977 608
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-810 901	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-810 901	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	356 500	4 366 653
Amortering av lån	-500 000	-4 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-143 500	316 653
ÅRETS KASSAFLÖDE	-240 043	-660 955
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 314 125	3 975 081
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 074 083	3 314 125

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 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 7,5 %
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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 209 865	6 438 524
Hysesintäkter, bostäder	860 102	802 841
Hysesintäkter, lokaler	1 156 164	1 034 951
Hysesintäkter, p-platser	208 400	169 133
Kabel-TV/Bredband	131 723	117 225
El	-660	12 000
Övriga intäkter	95 036	74 485
Summa	9 660 630	8 649 159

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-5
Elprisstöd	0	86 833
Vidarefakturerat lokalhyresgäst	82 963	0
Försäkringsersättning	127 912	300 000
Erhållna skadestånd	0	208 999
Övriga rörelseintäkter	50 131	11 295
Summa	261 005	607 122

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	185 951	202 228
Besiktning och service	314 988	331 012
Städning	160 713	182 137
Trädgårdsarbete	106 412	73 737
Övrigt	65 053	24 556
Snöskottning	38 902	37 085
Summa	872 019	850 755

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	84 159	18 795
Bostäder	73 205	624 864
Bostäder VVS	10 640	27 718
Lokaler	21 513	3 759
Tvättstuga	59 936	103 052
Trapphus/port/entr	10 459	63 481
Källarutrymmen	887	48 463
Soprum/miljöanläggning	3 709	0
Dörrar och lås/porttele	169 379	197 551
Övriga gemensamma utrymmen	5 800	0
VA	69 093	0
Värme	49 046	0
Ventilation	59 791	84 579
El	173 792	95 362
Hissar	42 786	81 914
Tak	3 078	0
Fasader	0	14 463
Fönster	764	4 050
Gård/markytor	0	1 528
Försäkringsärende/vattenskada	76 270	0
Summa	914 306	1 369 578

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	104 308	0
Soprum/miljöanläggning	41 289	0
Övriga gemensamma utrymmen	60 125	0
VA	285 977	0
Värme	124 188	0
Gård/markytor	23 726	0
Summa	639 613	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	335 143	405 093
Uppvärmning	1 908 282	1 753 465
Vatten	440 763	342 631
Sophämtning	216 626	241 285
Summa	2 900 814	2 742 474

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	104 578	149 753
Självrisker	0	28 881
Kabel-TV	71 953	67 632
Bredband	152 076	129 239
Fastighetsskatt	498 970	497 991
Summa	827 577	873 496

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	54 272	16 525
Övriga förvaltningskostnader	161 272	101 153
Juridiska kostnader	388 481	252 423
Revisionsarvoden	34 219	23 900
Ekonomisk förvaltning	174 879	166 471
Konsultkostnader	93 458	40 000
Summa	906 582	600 472

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	260 000	260 000
Övriga personalkostnader	1 700	6 227
Sociala avgifter	83 335	81 553
Summa	345 035	347 780

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 455 979	2 082 919
Övriga räntekostnader	-661	40
Summa	2 455 318	2 082 959

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	314 334 212	314 334 212
Årets inköp	730 588	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	315 064 800	314 334 212
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23 367 310	-21 133 886
Årets avskrivning	-2 265 049	-2 233 424
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 632 359	-23 367 310
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	289 432 441	290 966 902
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>122 961 147</i>	<i>122 961 147</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	162 800 000	162 800 000
Taxeringsvärde mark	309 200 000	309 200 000
Summa	472 000 000	472 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	134 656	134 656
Inköp	80 313	0
Utgående anskaffningsvärde	214 969	134 656
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-134 656	-134 656
Avskrivningar	-16 068	0
Utgående avskrivning	-150 724	-134 656
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 245	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 675	1 014
Pågående upplåtelse	0	352 527
Övriga fordringar	0	-32
Nabo Klientmedelskonto	2 061 466	2 037 816
Nabo Räntekonto	427 582	758 704
Vidarefakturerings	0	6 150
Momsfodran	0	29 889
Summa	2 490 722	3 186 067

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 626	104 567
Försäkringspremier	75 027	67 062
Kabel-TV	18 280	18 001
Bredband	25 346	25 346
Förvaltning	43 706	43 750
Summa	266 985	258 726

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	2,95 %	13 450 000	13 950 000
Swedbank	2027-08-25	2,66 %	23 500 000	23 500 000
Swedbank	2028-11-24	3,37 %	29 000 000	29 000 000
Summa			65 950 000	66 450 000
Varav kortfristig del			13 450 000	37 450 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 950 000 kr.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 303	91 732
El	35 773	39 529
Uppvärmning	250 567	258 541
Vatten	73 060	51 486
Löner	0	8 000
Sociala avgifter	0	2 478
Utgiftsräntor	104 811	155 566
Förutbetalda avgifter/hyror	1 001 195	887 951
Beräknat revisionsarvode	33 000	28 000
Summa	1 548 709	1 523 283

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	191 250 000	191 250 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En amortering på 4 mSEK gjordes i februari 2025. En omräkning av andelar för beräkning av årsavgiften gjordes tillsammans med Nabo under början av 2025. Det hade inte gjorts sedan lägenheterna på vindarna byggdes och flera hyreslägenheter har sedan dess blivit bostadsrätter.

En hyresrätt på 16 kvadrat har återgått till föreningen i maj 2025 efter en dom i hyresnämnden. Den planeras att säljas efter besiktning.

Underskrifter

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

Stockholm

Almir Omerovic
Styrelseledamot

David Wästerström
Suppleant tecknar för styrelseledamot

Filip Eriksson
Styrelseledamot

Frank Centeno Norberg
Ordförande

Nebojsa Zoric
Styrelseledamot

Tamara Gronowicz
Styrelseledamot

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

Coral Ljunggren
Revisor

Thérèse Ek
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 12:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 10:03

DOCUMENT ID:

HkbZRhH8Ake

ENVELOPE ID:

HkC6nSLC1x-HkbZRhH8Ake

DOCUMENT NAME:

Brf Signalpatrullen 13, 769608-7027 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRANK CENTENO NORBERG frank.cn@icloud.com	Signed Authenticated	11.04.2025 10:12 11.04.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.100
2. DAVID MARC WÄSTERSTRÖM david.wasterstrom@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 10:26 11.04.2025 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.219.127
3. ALMIR OMEROVIC omeric.almir@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 14:53 11.04.2025 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.211.231
4. NEBOJSA ZORIC nzoric@me.com	Signed Authenticated	12.04.2025 09:43 11.04.2025 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.15
5. FILIP ERIKSSON filip.eriksson@outlook.com	Signed Authenticated	12.04.2025 10:44 12.04.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.219.210
6. Tamara Gronowicz tamaragronowicz@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 00:34 14.04.2025 07:23	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.44
7. Coral Ljunggren ljucor@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 09:55 15.04.2025 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.62.216
8. THÉRESE CARINA EK therese.ek@finnhammars.se	Signed Authenticated	16.04.2025 12:48 15.04.2025 07:58	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.185.184

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

Custom events

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

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

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 2024-01-01—2024-12-31.

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 2024 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.

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 omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela 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. Risken 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 2024-01-01—2024-12-31 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

Thérese Ek
Auktoriserad revisor

Coral Ljunggren
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 12:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 10:03

DOCUMENT ID:

SkmW0hHLRJg

ENVELOPE ID:

HylA6hBUC1x-SkmW0hHLRJg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 30002 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Coral Ljunggren ljucor@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 09:56 15.04.2025 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.62.216
2. THÉRESE CARINA EK therese.ek@finnhammars.se	 Signed Authenticated	16.04.2025 12:48 15.04.2025 07:57	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.185.184

* 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