



Välkommen till årsredovisningen för Brf Semaforen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rälsen 1	2000	Strängnäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2001.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 119 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 119 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kenneth Sjö	Ordförande
Göran Anderbrink	Styrelseledamot
Kersti Hellström	Styrelseledamot
Kjell Gustafsson	Styrelseledamot
Inga-Lill Wehlin	Suppleant
Björn Åke Anders Edin	Suppleant

Valberedning

Daniel Fjällström, Kjell Huddenius

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening

Revisorer

Denice Nyström Auktoriserad revisor Baker Tilly Rådek AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-10. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052.

Underhållsplanen uppdaterades 2024. Utvärdering besiktning av fastigheterna, samt genomgång av trapphus och gemensamma ytor genomfördes i oktober 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2014 ● Målning gårdshus och staket
- 2015 ● Byte av låssystem
Justering av gårdsvägar och plattor
- 2016 ● Plåtskoning av stolpar parkering
- 2017 ● Bredbandsinstallation
Nya porttelefoner
Renovering av fasaderna
Renovering av portarna
- 2018 ● Iordningställande av gården
Komplettering av fasadrenovering
Nytt kontorsutrymme
- 2018-2019 ● Renovering av rökluckor
- 2019 ● Förrådsdel i grovsoprummet
Uppgraderad gårdsbelysning
- 2021 ● Uppgraderad hisselektronik i N 16
- 2022 ● Översyn av dagvattensystemet på gården
Isolering av fuktgenomslag i väggen till Styrelserummet
- 2023 ● Utvändig målning av samtliga portar
Besiktning och åtgärd av skador på taken
Putsning och målning av husgrunden, gårdssidan Nyg. 22 - Nicanderg. 16
- 2024 ● Byte av larmsystem i hissarna till GSM
Montering av säkerhetsavsatser och -räcken vid brandgasluckorna i trapphusen
- 2025 ● Stamspolning
OVK-besiktning

Planerade underhåll

- 2026 ● Uppgradering av undercentral för värme och varmvatten

Avtal med leverantörer

Fastighetsservice	Strängnäs Fastighetsservice AB
Hissar	Kone AB
Samfällighetens drift	Björknens
Trappstädning	Boka Städ AB
TV-tjänster	Telenor AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Rälzen GA:1, med en andel på 39.2%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av våra tre lån omsattes under året, till något lägre ränta, dock ökar taxorna för värme, vatten och el i motsvarande grad. Övergången från redovisningsprincip K2 till K3 ökar avskrivningarna.

Förändringar i avtal

Avtalet om TV och bredbandstjänster är uppsagt och nytt avtal är tecknat med Telia. Övergången kommer att ske efter sommaren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 116 740	2 113 831	1 941 023	1 735 101
Resultat efter fin. poster	-356 649	-296 858	-85 938	-9 951
Soliditet (%)	45	45	46	46
Yttre fond	377 364	107 922	171 972	129 592
Taxeringsvärde	35 200 000	35 400 000	35 400 000	35 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	936	936	854	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,7	93,8	92,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 720	7 743	7 773	7 846
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 720	7 743	7 773	7 846
Sparande / kvm totalyta, kr	41	35	138	129
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	36	37	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	185	165	134	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	91	68	52	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	309	269	223	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	3,91	2,26	1,20
Räntekänslighet (%)	8,25	8,27	8,97	-

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

Summan av avskrivningarna och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen ser att en ytterligare höjning av avgiften blir nödvändig senast inför 2027.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	13 937 280	-	-	13 937 280
Fond, yttre underhåll	107 922	-98 854	368 296	377 364
Balanserat resultat	314 254	-198 004	-368 296	-252 046
Årets resultat	-296 858	296 858	-356 649	-356 649
Eget kapital	14 062 598	0	-356 649	13 705 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	116 250
Årets resultat	-356 649
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-368 296
Totalt	-608 695

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-608 695

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 116 741	2 113 828
Övriga rörelseintäkter	3	0	688
Summa rörelseintäkter		2 116 741	2 114 516
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 331 954	-1 291 137
Övriga externa kostnader	9	-101 120	-107 183
Personalkostnader	10	-67 186	-66 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-443 292	-271 236
Summa rörelsekostnader		-1 943 552	-1 735 679
RÖRELSERESULTAT		173 189	378 837
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 284	6 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-533 122	-682 671
Summa finansiella poster		-529 838	-675 695
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-356 649	-296 858
ÅRETS RESULTAT		-356 649	-296 858

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	27 991 162	28 434 454
Summa materiella anläggningstillgångar		27 991 162	28 434 454
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 991 162	28 434 454
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 653	3 479
Övriga fordringar	13	768 828	709 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	64 237	26 761
Summa kortfristiga fordringar		836 718	740 155
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	1 800 000	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		1 800 000	1 800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 192	12 192
Summa kassa och bank		12 192	12 192
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 648 910	2 552 347
SUMMA TILLGÅNGAR		30 640 072	30 986 801

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 937 280	13 937 280
Fond för yttre underhåll		377 364	107 922
Summa bundet eget kapital		14 314 644	14 045 202
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-252 046	314 254
Årets resultat		-356 649	-296 858
Summa ansamlad förlust		-608 695	17 396
SUMMA EGET KAPITAL		13 705 949	14 062 598
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 874 328	5 433 790
Summa långfristiga skulder		10 874 328	5 433 790
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 483 790	10 974 328
Leverantörsskulder		90 568	87 621
Skatteskulder		103 974	99 789
Övriga kortfristiga skulder		32 175	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	349 288	328 675
Summa kortfristiga skulder		6 059 795	11 490 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 640 072	30 986 801

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	173 189	378 837
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	443 292	271 236
	616 481	650 073
Erhållen ränta	3 284	6 976
Erlagd ränta	-548 211	-682 671
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	71 554	-25 622
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 840	-28 044
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 009	56 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	107 723	2 388
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-50 000	-62 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 000	-62 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	57 723	-60 112
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	653 206	713 318
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	710 929	653 206

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Semaforen 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1),

Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Stomme och grund	0,82 %
Yttertak	2,26 %
Fasader	5,27 %
Balkonger	5,27 %
Fönster	5,27 %
Stamledningar VA	3,16 %
Stamledningar Värme	1,44 %
Styr & övervakning	15,81 %
Ventilation	15,81 %
El	3,16 %
Hissar	7,90 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 983 696	1 983 696
Hysesintäkter p-plats	56 000	53 550
Hyror carport	36 000	36 000
Hysesintäkter, övrigt	0	310
Pantsättningsavgift	573	0
Överlåtelseavgift	1 470	8 598
Administrativ avgift	2 009	1 029
Vidarefakturerade kostnader	36 992	30 648
Öres- och kronutjämning	1	-3
Summa	2 116 741	2 113 828

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	688
Summa	0	688

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	58 478	82 975
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 459	2 150
Fastighetsskötsel gård enl avtal	38 552	40 651
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 500
Larm och bevakning	3 791	0
Städning enligt avtal	68 584	64 217
Hissbesiktning	9 081	8 811
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 750	0
Brandskydd	4 152	11 669
Myndighetstillsyn	1 436	9 563
Gårdkostnader	9 280	14 057
Gemensamma utrymmen	0	9 295
Sophantering	4 569	0
Garage/parkering	829	0
Serviceavtal	107 525	88 815
Förbrukningsmaterial	2 186	12 530
Summa	350 672	348 233

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	7 011	4 019
Trapphus/port/entr	1 988	0
Sophantering/återvinning	0	-18 002
Dörrar och lås/porttele	1 315	5 169
VVS	10 213	0
Elinstallationer	8 739	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 659
Hissar	4 621	0
Tak	0	125
Garage/parkering	0	3 694
Vattenskada	24 428	0
Summa	58 314	-337

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	0	63 750
Tak	0	35 104
Summa	0	98 854

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	69 649	76 148
Uppvärmning	391 334	348 775
Vatten	193 488	144 362
Sophämtning/renhållning	89 805	107 042
Summa	744 276	676 327

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 066	54 847
Kabel-TV	10 092	0
Bredband	86 091	62 682
Fastighetsskatt	53 444	50 530
Summa	178 693	168 059

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 532	5 608
Juridiska åtgärder	0	19 875
Inkassokostnader	0	518
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	15 625
Styrelseomkostnader	3 091	612
Fritids och trivselkostnader	0	2 908
Föreningskostnader	7 238	3 887
Förvaltningsarvode enl avtal	47 679	21 093
Överlåtelsekostnad	8 232	12 036
Pantsättningskostnad	0	860
Administration	3 159	17 287
Konsultkostnader	5 619	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Summa	101 120	107 183

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	7 186	6 123
Summa	67 186	66 123

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	491 730	642 303
Dröjsmålsränta	191	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	833	0
Övriga finansiella kostnader	40 368	40 368
Summa	533 122	682 671

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 123 000	34 123 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 123 000	34 123 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 688 546	-5 417 310
Årets avskrivning	-443 292	-271 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 131 838	-5 688 546
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 991 162	28 434 454
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 000 000</i>	<i>7 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	7 400 000
Summa	35 200 000	35 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	70 091	68 901
Transaktionskonto	258 668	210 477
Borgo räntekonto	440 069	430 537
Summa	768 828	709 915

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 886	5 070
Förutbet försäkr premier	28 601	470
Förutbet kabel-TV	21 441	0
Förutbet bredband	309	21 221
Summa	64 237	26 761

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	1 800 000	1 800 000
Summa	1 800 000	1 800 000

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2028-10-18	2,64 %	6 252 452	6 302 452
Nordea Hypotek AB	2026-10-21	2,64 %	5 433 790	5 433 790
Nordea Hypotek AB	2027-03-17	3,00 %	4 671 876	4 671 876
Summa			16 358 118	16 408 118
Varav kortfristig del			5 483 790	10 974 328

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 108 118 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	543	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	11 425	6 770
Uppl kostnad Städning entrepr	5 149	2 575
Uppl kostn el	6 544	7 149
Uppl kostnad Värme	44 548	38 765
Uppl kostn kabel-TV	10 092	0
Uppl kostn räntor	65 926	81 015
Uppl kostn vatten	16 498	11 561
Uppl kostnad Sophämtning	7 444	7 632
Förutbet hyror/avgifter	181 119	173 208
Summa	349 288	328 675

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 185 720	20 185 720

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Göran Anderbrink
Styrelseledamot

Kenneth Sjö
Ordförande

Kersti Hellström
Styrelseledamot

Kjell Gustafsson
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Rådek AB
Denice Nyström
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 14:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 08:05

DOCUMENT ID:

H1eBXS1UaZg

ENVELOPE ID:

BySXSk8abx-H1eBXS1UaZg

DOCUMENT NAME:

Brf Semaforen 1, 769603-4896 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

c3b961408e83a6dd5214840e567445700049a042eefad
86fd8f3cce7d187b3754c32d1288d3aed02a2d3cfd89e2
9b31d9f6a3b319354be9876df75a5d287477

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KENNETH SJÖ 0706277899khs@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 08:09 22.04.2026 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.255.179
2. KERSTI MARGARETA CAR OLINA HELLSTRÖM kersti.hellstrom@telia.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 08:18 22.04.2026 08:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.84.152
3. KJELL GUSTAFSSON klaraberg26@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:35 22.04.2026 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.218.69
4. NILS GÖRAN OLOF ANDE RBRINK goran.anderbrink@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 13:55 22.04.2026 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.169
5. DENICE NYSTRÖM denice.nystrom@bakertilly.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 14:17 22.04.2026 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.241.170

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Semaforen 1

Org.nr 769603-4896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Semaforen 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Semaforen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 om ansvarsfrihet, 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, eller
- 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.

Eskilstuna datum enligt elektronisk underskrift

Baker Tilly Rådek AB

Denice Nyström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 14:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 08:05

DOCUMENT ID:

rkSXSJlaWe

ENVELOPE ID:

rJrQBk8abl-rkSXSJlaWe

DOCUMENT NAME:

RB Bostadsrättsföreningen Semaforen 1 250101-25123

1.pdf

3 pages

SHA-512:

b7f741ec6f542f7d03b901849e7e57f5913d846c6e92fe8

ee9414a2961fe14794d965178dada3999b8aab8b02d48

d5d40640c3738b0910b26aad0d3c8df2a266

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DENICE NYSTRÖM	Signed	22.04.2026 14:16	eID	Swedish BankID
denice.nystrom@bakertill y.se	Authenticated	22.04.2026 14:16	Low	IP: 20.91.241.170

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

Attachments

No attachments 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

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