



Årsredovisning 2025

Brf Signallottan 3



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Signallottan 3 med säte i Gotland org.nr. 769636-4269 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-28

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gotland kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gotland Visby Signallottan 6	2019-03-01	2022

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 914
Totalt 23 objekt		1 914

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 2 st 3 rok, 4 st 4 rok, 7 st 5 rok, 3 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristina Brandeborg	Ordförande	2023-05-31	
Christine Landstedt	Ledamot	2022-10-05	
Anna Broberg	Ledamot	2022-10-05	2025-05-30
Joel Gandborg	Ledamot	2023-05-31	
Amanda Andersson	Ledamot	2023-05-31	
Per Ringbom	Suppleant	2023-05-31	2025-09-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kristina Brandeborg, Christine Östergren Landstedt, Joel Gandborg och Amanda Andersson

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda styrelsemöten, samt ett beslut per capsulam.

Firman tecknas två i förening av Christine Landstedt, Kristina Brandeborg, Joel Gandborg och Amanda Andersson.

Revisorer har varit: William Lindström med Joakim Häll som revisorssuppleant, Kungsbron BoRevision AB valda av stämman.

Stämman beslutade att inte utse någon valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +15%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-16.

Inga händelser har inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. En vattenläcka i en undercentral hanterades som ett garantiärende och återställs utan kostnad för föreningen.

Suppleant Per Ringbom begärde utträde ur styrelse i samband med försäljning av bostadsrätt. Ingen ny suppleant väljs in och styrelsen består av ordinarie fyra ledamöter fram till nästa ordinarie stämma.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Fastigheter och mark färdigställdes 2022 och inget behov av större åtgärder har funnits.

För att bevara föreningens fastigheter och mark i gott skick utförs reparationer av uppkomna skador, samt löpande underhåll enligt framtagen underhållsplan.

Årtal	Åtgärd
2025	Besiktning OVK, samtliga fastigheter
2025	Behandling trätrall uteplatser och trappor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningens fastigheter stod klara under 2022, därmed finns ett begränsat behov av större underhållsåtgärder. Föreningen upprättade en underhållsplan under 2025 för att kunna planera kommande underhåll både tids- och kostnadsmässigt.

Årtal	Åtgärd
2026	Träbehandling fasad förrådsbyggnader
2027	Träbehandling fasad huskroppar
2028	Kanalrensning och besiktning OVK
2029	Träbehandling trall uteplatser och trappor
2030	Träbehandling fasad förrådsbyggnader

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022*	2021
Sparande, kr/kvm	198	44	24	626	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 977	10 092	10 207	10 322	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 977	10 092	10 207	10 322	0
Räntekänslighet, %	10	12	13	27	0
Energikostnad, kr/kvm	187	177	150	105	0
Årsavgifter, kr/kvm	968	842	798	760	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	100	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	984	845	799	999	0
Nettoomsättning, tkr	1 871	1 618	1 528	746	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-444	-688	-725	660	-936
Soliditet, %	76	76	76	76	0

*Föreningen är ny och övertog fastigheten 30 juni 2022, därav saknas nyckeltal för tidigare perioder

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivnings- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapita är positivt med 278 955 kr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 198 kr/m².

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	37 971 000	0	0	37 971 000
Upplåtelseavgifter, kr	25 314 000	0	0	25 314 000
Uppskrivningsfond, kr	15 827 786	0	0	15 827 786
Underhållsfond, kr	366 000	0	149 644	515 644
S:a bundet eget kapital, kr	79 478 786	0	149 644	79 628 430
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-17 386 852	-687 834	-149 644	-18 224 329
Årets resultat, kr	-687 834	687 834	-443 576	-443 576
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-18 074 686	0	-593 220	-18 667 905
S:a eget kapital, kr	61 404 100	0	-443 576	60 960 525

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 50 356 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-18 074 685
Årets resultat, kr	-443 576
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	50 356
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 667 905

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-18 667 905

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 871 257	1 617 812
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 451	0
Summa Rörelseintäkter		1 883 708	1 617 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-842 853	-792 410
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 597	-39 626
Personalkostnader	Not 6	-38 637	-6 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-771 792	-771 791
Summa Rörelsekostnader		-1 695 879	-1 610 328
Rörelseresultat		187 829	7 484
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		634	657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-632 040	-695 975
Summa Finansiella poster		-631 406	-695 318
Resultat efter finansiella poster		-443 576	-687 834
Resultat före skatt		-443 576	-687 834
Årets resultat		-443 576	-687 834

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 79 841 455 80 613 247

*Summa Materiella anläggningstillgångar***79 841 455 80 613 247****Summa Anläggningstillgångar****79 841 455 80 613 247**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 60

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 620 464 488 555

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 53 797 44 552

*Summa Kortfristiga fordringar***674 261 533 167****Summa Omsättningstillgångar****674 261 533 167****Summa Tillgångar****80 515 716 81 146 414**

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	63 285 000	63 285 000
Uppskrivningsfond	15 827 786	15 827 786
Fond för yttre underhåll	515 644	366 000
Summa Bundet eget kapital	79 628 430	79 478 786

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-18 224 329	-17 386 852
Årets resultat	-443 576	-687 834
Summa Ansamlad förlust	-18 667 905	-18 074 685

Summa Eget kapital

60 960 524 **61 404 101**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 291 186	6 364 554
Summa Långfristiga skulder		6 291 186	6 364 554

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 804 437	12 951 185	
Leverantörsskulder	113 225	89 973	
Övriga kortfristiga skulder	1 285	558	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	345 059	336 044
Summa Kortfristiga skulder	13 264 006	13 377 760	

Summa Skulder

19 555 192 **19 742 314**

Summa Eget kapital och skulder

80 515 716 **81 146 414**

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-312024-01-01
2024-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 187 829 7 484

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 771 792 771 791

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 771 792 771 791

Erhållen ränta 634 657

Erlagd ränta -681 301 -697 115

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 278 955 82 817*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -9 475 -1 871

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 82 256 -87 297

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 72 780 -89 168**Kassaflöde från den löpande verksamheten** 351 735 -6 351**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -220 116 -220 116

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -220 116 -220 116**Årets kassaflöde** 131 619 -226 467**Likvida medel vid årets början** 487 733 714 200**Likvida medel vid årets slut** 619 352 487 733

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: I nyckeltalet för 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats. Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 852 764	1 611 048
	Övriga primära intäkter	18 493	6 764
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 871 257	1 617 812
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 871 257	1 617 812

I årsavgiften ingår värme, vatten och Kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 451	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 451	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-192 397	-155 789
	Snö och halk-bekämpning	-51 913	-53 559
	Reparationer	-20 776	-84 091
	Planerat underhåll	-50 356	0
	Uppvärmning	-205 921	-198 035
	Vatten	-152 466	-140 441
	Sophämtning	-110 097	-106 709
	Fastighetsförsäkring	-27 922	-27 293
	Kabel-TV och bredband	-20 355	-20 355
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	0	3 379
	Övriga driftkostnader	-10 650	-9 517
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-842 853	-792 410

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 622	-423
	Administrationskostnader	-15 333	-7 090
	Extern revision	-20 750	-25 500
	Konsultkostnader	0	-6 094
	Föreningsverksamhet	-192	-519
	Övriga förvaltningskostnader	-1 700	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-42 597	-39 626

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-29 400	0
	Sociala avgifter	-9 237	0
	Övriga personalkostnader	0	-6 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-38 637	-6 500

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-771 792	-771 791
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-771 792	-771 791

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 726 215	64 726 214
Ingående anskaffningsvärde mark	2 142 000	2 142 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	66 868 215	66 868 214

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 082 754	-1 310 961
Årets avskrivningar	-771 792	-771 792
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 854 546	-2 082 753

Ackumulerade uppskrivningar

Ingående uppskrivningar	15 827 786	15 827 786
<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	15 827 786	15 827 786
<i>Utgående redovisat värde</i>	79 841 455	80 613 247

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 641 000	3 641 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	44 641 000	36 641 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 811 000	19 811 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	19 811 000	19 811 000

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	619 352	487 733
Övriga fordringar	1 112	822
<i>Summa Övriga fordringar</i>	620 464	488 555

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 797	44 552
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	53 797	44 552

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,44%	2026-05-28	6 311 069	146 748
Swedbank Hypotek AB	3,82%	2027-05-23	6 364 554	73 368
Swedbank Hypotek AB	2,44%	2026-05-28	6 420 000	0
			19 095 623	220 116

Långfristig del	6 291 186
Nästa års amortering av långfristig skuld	73 368
Lån som ska konverteras inom ett år	12 731 069
Kortfristig del	12 804 437
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	220 116
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	880 464
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,90%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	166 390	155 688
Upplupna räntekostnader	50 784	100 045
Övriga upplupna kostnader	127 885	80 311
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	345 059	336 044

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-04-29.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Signallottan 3

Org.nr 769636-4269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Signallottan 3 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Signallottan 3:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Signallottan 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Signallottan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kristina Brandeborg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 15:09:55



Amanda Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 20:59:32



Christine Landstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 16:09:25



Joel Gandborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 15:12:42



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 07:33:04



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Signallottan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 07:32:54



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.