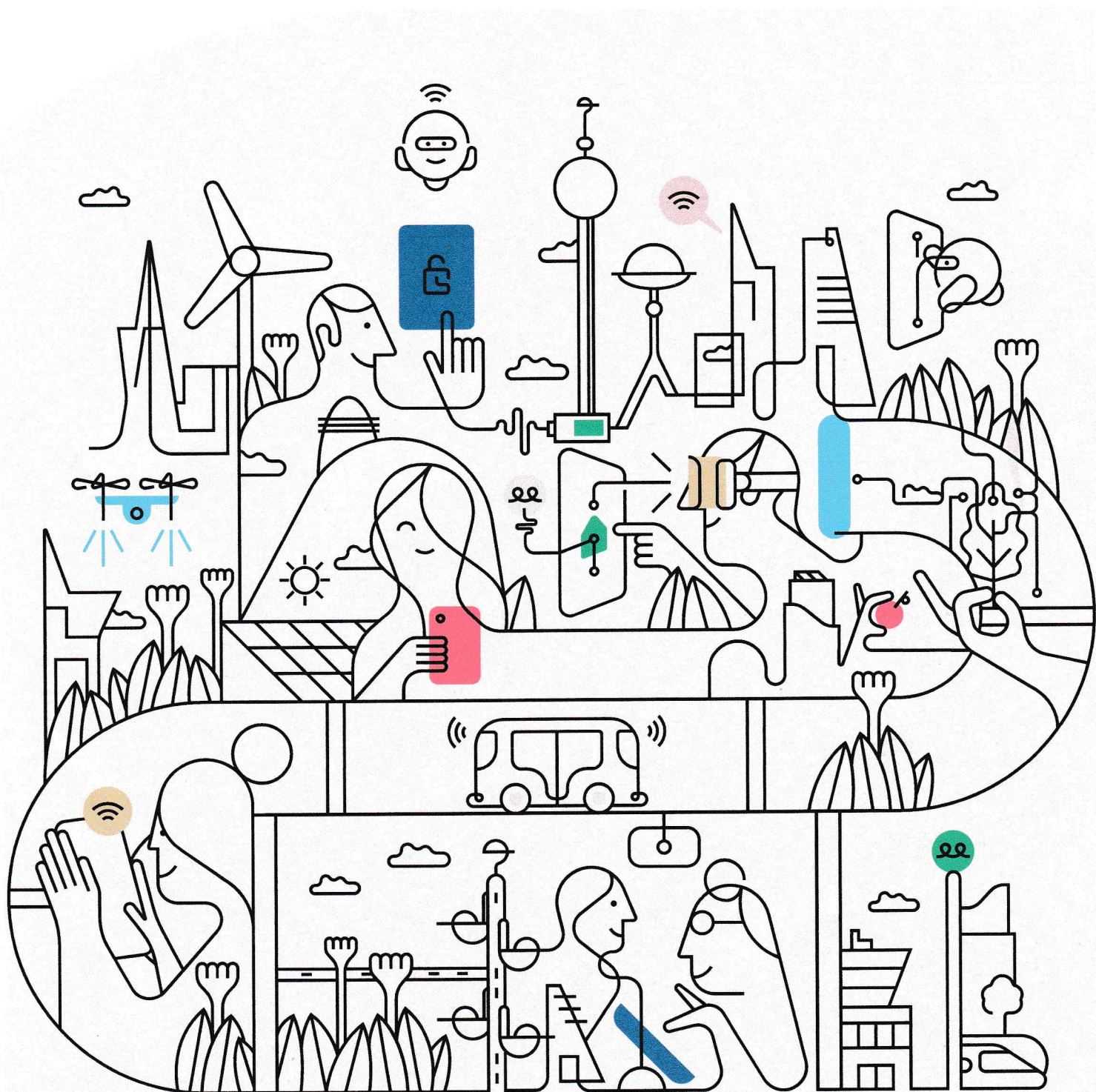




# 2025

Årsredovisning

Brf Semaforen 2



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Semaforen 2

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 10</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 18</b>

## 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-16 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rälsen 2	2001	Strängnäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2002.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 858 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 858 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Elsa Marianne Blomberg	Ordförande
Aina Lillemor Uddhammar	Styrelseledamot
Elisabet Forsum	Styrelseledamot
Matti Duvaldt	Styrelseledamot
Urban Forsum	Styrelseledamot
Ulla Persson	Suppleant

### Valberedning

Anna-Lena Lange  
Gunilla Sköldemar

### Firmateckning

Föreningen tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter

### Revisorer

Emil Flodqvist Auktoriserad revisor  
Denice Nyström Revisorssuppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Kontroll av och vissa åtgärder på taket
  - Nya nödtelefoner i hissar
  - Byte av VVC-pump
  - Uppgradering av inpasseringssystemet
  - Installering av brandlarm och nödljus

### Planerade underhåll

- 2026**
- Inget planerat underhåll av större omfattning

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	SEVAB Nät AB
El	Fortum
Fjärrvärme	Solör Bioenergi Strängnäs AB
Hissar	Kone Hissar AB
Inpasseringssystem	Certego AB/Addsecure AB
Kabel-TV	Telenor/Bredbandsbolaget
Skötsel grönytor, snöröjning	Björkner Entreprenad AB
Teknisk fastighetsförvaltning	Strängnäs Fastighetsservice
Trappstädning	Strängnäs Städservice AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Rälsen GA:1, med en andel på 27%.

Samfälligheten förvaltar gårdsplan, parkeringsplatser, soprum, trädgårdsförråd och cykelförråd.

### Övrig verksamhetsinformation

Uthyrning av p-platser till externa kunder.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Medel har reserverats för kommande underhåll.

Månadsavgifterna höjdes med 5% 2025-01-01.

En engångsamortering (500 000:-) gjordes 2025-10-31 i samband med att ett av föreningens lån sattes om.

Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna att höjas med 8% 2026-01-01.

Redovisning enligt K3 i stället för K2 har skett för 2025.

#### Förändringar i avtal

Försäkringsavtal har tecknats med Gallagher.

Laddstolparnas ekonomi administreras nu av Elways AB.

#### Övriga uppgifter

Utöver ett välbesökt årsmöte har vi genomfört ett föreningsmöte under hösten med förtäring och information. Mötena är uppskattade och skapar god stämning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 500 177	1 420 165	1 350 312	1 355 266
Resultat efter fin. poster	-149 430	16 071	-116 506	38 333
Soliditet (%)	59	58	57	57
Yttre fond	1 019 406	1 019 406	1 077 529	1 034 667
Taxeringsvärde	30 400 000	31 400 000	31 400 000	31 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	775	737	702	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	96,4	95,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 080	6 379	6 514	6 648
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 076	6 379	6 514	6 648
Sparande / kvm totalyta, kr	165	166	179	208
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	28	31	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	179	163	126	119
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	33	38	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	278	224	194	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,29	1,08	1,09	-
Räntekänslighet (%)	7,85	8,65	9,27	-

**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

Förlusten sammanhänger med att föreningen har gått från K2 till K3 under 2025.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	15 610 000	-	-	15 610 000
Fond, yttre underhåll	1 019 406	-	100 000	1 119 406
Balanserat resultat	-110 235	16 071	-100 000	-194 164
Årets resultat	16 071	-16 071	-149 430	-149 430
<b>Eget kapital</b>	<b>16 535 242</b>	<b>0</b>	<b>-149 430</b>	<b>16 385 812</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-94 164
Årets resultat	-149 430
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
<b>Totalt</b>	<b>-343 594</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	22 344
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-321 250</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 500 178	1 420 165
Övriga rörelseintäkter	3	880	480
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 501 058</b>	<b>1 420 645</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-975 193	-872 838
Övriga externa kostnader	9	-112 039	-76 395
Personalkostnader	10	-34 436	-35 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433 380	-291 987
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 555 048</b>	<b>-1 277 051</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-53 990</b>	<b>143 593</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 465	1 695
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-148 905	-129 218
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-95 440</b>	<b>-127 523</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-149 430</b>	<b>16 071</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-149 430</b>	<b>16 071</b>

*JP*

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	26 616 593	27 044 009
Maskiner och inventarier	13	52 160	58 124
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 668 753</b>	<b>27 102 133</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		852 927	1 240 614
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>852 927</b>	<b>1 240 614</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 521 679</b>	<b>28 342 747</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 106
Övriga fordringar	14	480 257	304 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	41 510	30 611
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>521 767</b>	<b>342 260</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	3 168
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>3 168</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>521 767</b>	<b>345 427</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 043 446</b>	<b>28 688 174</b>

BT

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 610 000	15 610 000
Fond för yttre underhåll		1 119 406	1 019 406
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 729 406</b>	<b>16 629 406</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-194 164	-110 235
Årets resultat		-149 430	16 071
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-343 594</b>	<b>-94 164</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 385 812</b>	<b>16 535 242</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 869 805	2 682 305
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 869 805</b>	<b>2 682 305</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 420 000	9 170 000
Leverantörsskulder		65 587	43 671
Skatteskulder		70 434	67 599
Övriga kortfristiga skulder		16 254	14 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	215 555	175 031
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 787 830</b>	<b>9 470 627</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 043 446</b>	<b>28 688 174</b>



## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-53 990</b>	<b>143 593</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	433 380	291 987
	<b>379 390</b>	<b>435 580</b>
Erhållen ränta	1 152	1 695
Erlagd ränta	-148 905	-129 218
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>231 637</b>	<b>308 058</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 591	-32 652
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67 203	32 038
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>294 249</b>	<b>307 443</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-59 615
Förvärv av finansiella tillgångar	-60 000	-60 000
Avyttring av finansiella tillgångar	500 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>440 000</b>	<b>-119 615</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-562 500	-250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-562 500</b>	<b>-250 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>171 749</b>	<b>-62 172</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>263 083</b>	<b>325 255</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>434 832</b>	<b>263 083</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Semaforen 2 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.

Redovisningsprinciperna har ändrats, från K2 till K3.

#### 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	0,80 %
Yttertak	1,95 %
Fasader	3,90 %
Balkonger	1,95 %
Fönster	15,59 %
Stamledningar VA	2,60 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	7,79 %
Ventilation	5,20 %
El	2,60 %
Hissar	5,20 %
Laddstolpar	10,00 %

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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av kapitalvinster.

### 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	1 438 512	1 370 028
Hysesintäkter p-plats	24 000	24 000
Hysesintäkter p-plats, moms	14 250	4 500
Hyror carport	21 000	21 000
Elintäkter laddstolpe moms	40	0
Fast tillägg elbilsaddning, moms	120	0
Överlåtelseavgift	1 470	0
Administrativ avgift	784	637
Öres- och kronutjämnning	2	-0
<b>Summa</b>	<b>1 500 178</b>	<b>1 420 165</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	880	480
<b>Summa</b>	<b>880</b>	<b>480</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	34 501	40 389
Fastighetsskötsel gård enl avtal	26 115	26 117
Städning enligt avtal	56 604	55 479
Hissbesiktning	7 373	6 989
Brandskydd	3 494	0
Myndighetstillsyn	0	9 875
Gårdkostnader	4 655	3 454
Gemensamma utrymmen	0	684
Garage/parkering	-2 114	0
Serviceavtal	41 692	49 598
Serviceavtal, hissar	20 885	0
Förbrukningsmaterial	8 481	2 790
<b>Summa</b>	<b>201 686</b>	<b>195 374</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Bostadsrättslägenheter	2 063	1 731
Tvättstuga	3 003	2 590
Trapphus/port/entr	1 365	0
Dörrar och lås/porttele	7 971	2 696
VVS	2 134	40 360
Ventilation	0	2 682
Elinstallationer	10 957	18 561
Hissar	42 313	29 960
Tak	39 688	0
Fönster	0	22 830
<b>Summa</b>	<b>109 493</b>	<b>121 410</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Underhåll av byggnad	22 344	0
<b>Summa</b>	<b>22 344</b>	<b>0</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
El	47 996	52 373
Uppvärmning	333 407	302 728
Vatten	135 348	60 422
Sophämtning/renhållning	27 015	32 159
<b>Summa</b>	<b>543 766</b>	<b>447 682</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	25 376	47 338
Kabel-TV	33 640	24 567
Bredband	2 684	2 237
Fastighetsskatt	36 204	34 230
<b>Summa</b>	<b>97 904</b>	<b>108 372</b>

*Handwritten signature*

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Revisionsarvoden extern revisor	41 829	21 500
Föreningskostnader	488	3 692
Förvaltningsarvode enl avtal	46 838	44 945
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	0	488
Korttidsinventarier	10 119	0
Administration	4 983	4 861
Tidningar och facklitteratur	725	909
Bostadsrätterna Sverige	4 630	0
<b>Summa</b>	<b>112 039</b>	<b>76 395</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	31 250	32 600
Arbetsgivaravgifter	3 186	3 231
<b>Summa</b>	<b>34 436</b>	<b>35 831</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	148 905	129 218
<b>Summa</b>	<b>148 905</b>	<b>129 218</b>

68

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	33 450 000	33 450 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>33 450 000</b>	<b>33 450 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 405 991	-6 115 495
Årets avskrivning	-427 416	-290 496
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 833 407</b>	<b>-6 405 991</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>26 616 593</b>	<b>27 044 009</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 400 000</i>	<i>4 400 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	6 400 000
<b>Summa</b>	<b>30 400 000</b>	<b>31 400 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	84 615	25 000
Årets inköp	0	59 615
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>84 615</b>	<b>84 615</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-26 491	-25 000
Årets avskrivning	-5 964	-1 491
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-32 455</b>	<b>-26 491</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>52 160</b>	<b>58 124</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	45 425	44 627
Transaktionskonto	155 120	144 418
Borgo räntekonto	279 712	115 497
<b>Summa</b>	<b>480 257</b>	<b>304 543</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 700	21 754
Förutbet försäkr premier	14 874	0
Förutbet kabel-TV	8 489	8 410
Förutbet bredband	447	447
<b>Summa</b>	<b>41 510</b>	<b>30 611</b>

**NOT 16, LÅNGFRISTIGA  
PLACERINGAR**

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Handelsbanken korträntefond	953 752	852 927	1 240 614
<b>Summa</b>	<b>953 752</b>	<b>852 927</b>	<b>1 240 614</b>

**NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,56 %	8 420 000	8 920 000
Handelsbanken	2027-03-01	1,70 %	2 869 805	2 932 305
<b>Summa</b>			<b>11 289 805</b>	<b>11 852 305</b>
Varav kortfristig del			8 420 000	9 170 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 289 805 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	371	160
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	4 353	4 353
Uppl kostnad Städning entrepr	4 728	0
Uppl kostn el	4 202	4 930
Uppl kostnad Värme	35 280	32 171
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	0
Uppl kostn vatten	11 360	9 041
Förutbet hyror/avgifter	134 261	124 376
<b>Summa</b>	<b>215 555</b>	<b>175 031</b>

✍

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2025-12-31

17 840 000

2024-12-31

17 840 000

*18*

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

Strängmår, 2026-03-12  
Ort och datum

Lillemor Uddhammar  
Aina Lillemor Uddhammar  
Styrelseledamot

Elisabet Forsum  
Elisabet Forsum  
Styrelseledamot

Marianne Blomberg  
Elsa Marianne Blomberg  
Ordförande

Matti Duvaldt  
Matti Duvaldt  
Styrelseledamot

Urban Forsum  
Urban Forsum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-17

Emil Flodqvist  
Emil Flodqvist  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Semaforen 2

Org.nr 769606-5932

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Semaforen 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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*

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 och god revisionsssed 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. Risker 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, förfälskning, 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Semaforen 2 för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 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 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.

Eskilstuna den 17 mars 2026



---

Emil Flodqvist  
Auktoriserad revisor