

Årsredovisning 2021

BRF SEMAFOREN

716420-2165



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SEMAFOREN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



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.
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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1988-03-28.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-29.

Äkta förening

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 20 071 308 (20 071 308) kronor.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Semaforen 2 och Lokstallet 1 bebyggdes 1988 och är belägen i Norrtälje kommun. Föreningen består av 56 bostadsrätter om totalt 3 571 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1,5 rum och kök

29 st 2 rum och kök

15 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa via Leif Bolander & Co AB.

Styrelsens sammansättning

Lennart Christensen Ordförande

Göran Paulsson

Ingvar Persson
Kjell Skanz
Bengt Ulander Suppleant

Revisorer

Eva Mannerfeldt Revisor

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har löpande reparationer utförts till en kostnad av 140 752 kronor avseende rengöring av värmeanläggning, hissreparation, service och utbyte av expansionskärl samt service av åkgräsklippare. Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 190 279 kronor vilket avser byte av föreningens samtliga armaturer i trapphus, lyktstolpar, samt övrig belysning utomhus till LED. Kostnaden avser även installation av LED-belysning i porttavlorna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 st medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022= 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 067 332	3 052 076	3 049 396	3 040 539
Resultat efter fin. poster	242 672	407 099	687 012	707 868
Soliditet, %	22	21	20	18
Yttre fond	933 937	879 937	825 937	771 937
Taxeringsvärde	22 061 000	22 061 000	22 061 000	21 113 000
Bostadsyta, kvm	3 571	3 571	3 571	3 571
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	821	821	821	821
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 281	6 471	6 471	6 648
Genomsnittlig skuldränta, %	1,21	1,22	1,06	0,92
Belåningsgrad, %	84,55	86,06	85,00	86,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	1 716 364	-	-	1 716 364
Upplåtelseavgifter	1 473 636	-	-	1 473 636
Fond, yttre underhåll	879 937	-	54 000	933 937
Balanserat resultat	1 922 369	407 099	-54 000	2 275 467
Årets resultat	407 099	-407 099	242 672	242 672
Eget kapital	6 399 404	0	242 672	6 642 077

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning 2 518 140

Balanserat resultat	2 275 467
Årets resultat	242 672
Totalt	<u>2 518 140</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering till yttre reparationsfond	54 000
anspråktagande från yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	2 464 139
	<u>2 518 140</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 067 332	3 062 921
Rörelseintäkter		110	6
Summa rörelseintäkter		3 067 442	3 062 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 688 349	-1 625 861
Övriga externa kostnader	7	-246 298	-120 685
Personalkostnader	8	-298 702	-305 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 376	-323 376
Summa rörelsekostnader		-2 556 725	-2 375 775
RÖRELSERESULTAT		510 717	687 152
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 590	4 683
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-274 635	-284 736
Summa finansiella poster		-268 045	-280 053
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		242 672	407 099
ÅRETS RESULTAT		242 672	407 099

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	26 529 046	26 852 422
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 529 046	26 852 422
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 529 046	26 852 422
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 807	19 067
Övriga fordringar	11	56 615	85 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	66 675	114 982
Summa kortfristiga fordringar		128 097	219 866
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 048 927	3 333 499
Summa kassa och bank		3 048 927	3 333 499
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 177 024	3 553 365
 SUMMA TILLGÅNGAR		29 706 070	30 405 787

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 190 000	3 190 000
Fond för yttre underhåll		933 937	879 937
Summa bundet eget kapital		4 123 937	4 069 937
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 275 467	1 922 369
Årets resultat		242 672	407 099
Summa fritt eget kapital		2 518 140	2 329 467
SUMMA EGET KAPITAL		6 642 077	6 399 404
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar		30 094	30 094
Summa avsättningar		30 094	30 094
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	527 966	22 430 963
Summa långfristiga skulder		527 966	22 430 963
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		21 902 634	678 187
Leverantörsskulder		87 567	421 007
Skatteskulder		2 488	5 239
Övriga kortfristiga skulder		35 018	58 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	478 226	382 747
Summa kortfristiga skulder		22 505 933	1 545 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 706 070	30 405 786

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Semaforen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Ej placerbara intäkter	110	0
Hyses-/avgiftsbortfall garage	0	-3 900
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	0	-6 160
Hysesintäkter, p-platser	115 940	128 640
Inkassoavgift	180	0
Pantförskrivningsavgift	476	0
Påminnelseavgift	-180	600
Tvättstugeavgifter	6 710	6 696
Årsavgifter, bostäder	2 933 496	2 933 496
Öres- och kronutjämning	0	6
Överlåtelseavgift	10 710	3 549
Summa	3 067 442	3 062 927

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	7 731	6 703
Energideklarationer	28 125	0
Löpande reparationer och underhåll	140 752	74 322
Serviceavtal	15 425	20 973
Städning	20 338	22 775
Yttre skötsel	106 750	19 730
Summa	319 121	144 503

Not 4, Reparationer	2021	2020
Planerat underhåll	190 279	254 838
Summa	190 279	254 838

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	86 988	78 467
Fjärrvärme	458 450	0
Sophämtning	60 772	56 344
Uppvärmning	0	396 520
Vatten	381 604	501 800
Summa	987 814	1 033 131

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	56 502	59 210
Fastighetsskatt	66 183	66 183
Kabel-TV	64 180	64 180
Självrisker	4 271	3 816
Summa	191 136	193 389

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	1 171	543
Ekonomisk förvaltning	90 291	52 533
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 626	0
Förbrukningsmaterial	107 016	45 950
Revisionsarvoden	2 500	1 875
Övriga externa tjänster	20 976	0
Övriga förvaltningskostnader	17 718	19 784
Summa	246 298	120 685

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
AMF enl avtal	-11 110	0
Lön övrigt	197 800	196 450
Sociala avgifter	46 862	44 953
Styrelsearvoden	48 000	48 000
Övriga arvoden	17 150	16 450
Summa	298 702	305 853

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	274 635	284 736
Summa	274 635	284 736

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	32 515 704	32 515 704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>32 515 704</u>	<u>32 515 704</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 663 282	-5 339 906
Årets avskrivning	-323 376	-323 376
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 986 658</u>	<u>-5 663 282</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>26 529 046</u>	<u>26 852 422</u>
I utgående restvärde ingår mark med	178 075	178 075
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark	4 461 000	4 461 000
Summa	22 061 000	22 061 000
 Not 11, Övriga fordringar	 2021-12-31	 2020-12-31
Skattekonto	20 783	20 783
Övriga fordringar	35 832	65 034
Summa	56 615	85 817
 Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	 2021-12-31	 2020-12-31
Försäkringspremier	47 560	0
Kabel-TV	16 045	0
Övr förutb kostn uppl int	0	114 982
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 070	0
Summa	66 675	114 982

Not 13, Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	2023-12-11	1,09 %	1 042 710	1 523 596
SBAB	2022-12-06	1,23 %	7 014 445	7 096 527
SBAB	2022-12-06	1,23 %	7 359 000	7 393 000
SBAB	2022-12-06	1,23 %	7 014 445	7 096 527
Summa			22 430 600	23 109 150
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>21 902 634</i>	<i>678 187</i>

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 14, Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	34 279 000	34 279 000
Summa	34 279 000	34 279 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	16 065	7 651
Förutbetalda avgifter/hyror	253 698	254 218
Uppl kostn renhållningsavg	29 812	14 162
Uppl kostn räntor	64 254	66 004
Uppvärmning	91 652	40 712
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 745	0
Summa	478 226	382 747

Rönne, 21/3 2022, _____ - _____ - _____

Ort och datum

Lennart Christensen

Lennart Christensen

Ordförande

Göran Paulsson

Göran Paulsson

Ingvar Persson

Ingvar Persson

Kjell Skanz

Kjell Skanz

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 03 - 31

Eva Mannerfeldt

Eva Mannerfeldt

Revisor

