



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Signallottan 2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Signallottan 2 med säte i Gotland org.nr. 769636-4251 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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
Singnallottan 5	2018-11-16	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår je i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1842

Totalt 26 objekt **1842**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 9 st 2 rok, 4 st 3 rok, 8 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Eliadis	Ordförande	2021-10-18	
Bo Spanier Dödsbo	Ledamot	2022-05-31	2023-05-09
Magnus Mattsson	Ledamot	2022-06-01	
Kent Lind	Ledamot	2021-10-18	
Sofia Wikström	Ledamot	2022-06-01	
My Wentzel	Ledamot	2022-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent Lind.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Jesper Wikman hos Swewik Revision Gotland AB vald av föreningen.

Föreningen har inte valt någon till valberedning vid senaste årsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-25.

Tvåårsbesiktningen är utförd av Visby Ark AB vilken påbörjades 2023-05-24 och avslutades 2023-05-25.

Enligt besiktningsprotokollen skulle alla fel vara avhjälpna, med byggtreprenören som ansvarig, per sista september. Vid årets slut är många besiktningspunkter åtgärdade men långt ifrån alla. Flera åtgärder har också varit undermåliga och har därmed fått åtgärdats på nytt. Efterarbetet med tvåårsbesiktningen har tagit mycket av styrelsens tid, framförallt under hösten. Dels i kontakt med byggtreprenör och underentreprenörer, dels för att möta våra medlemmar som upplever att det drar ut på tiden och åtgärder inte blir gjorda ordentligt.

Enligt avtal med HSB Södertörn sköts föreningens fastighetsförvaltning och administration av HSB.

Föreningens budget för 2024 är gjord efter antaganden samt med referens till utfall 2023.

Gällande ränteläge kommer att påverka avgifterna för 2024 då ett av våra lån skall omsättas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen är nybyggd och löper fortfarande under garantier.

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

Föreningen är ny och därmed gäller byggarens och underleverantörs garantier. Åtgärder efter tvåårsbesiktningen som utfördes 2023 ska färdigställas med byggtreprenören som ansvarig under 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-17	62	763	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 392	10 450	10 509	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 392	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	16	24	0	0
Energikostnad, kr/kvm	218	195	139	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	678	658	438	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	682	667	1 210	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 257	1 224	2 229	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-555	-432	887	-16 953	-108
Soliditet, %	69	69	70	0	0

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

* Föreningen är relativt ny och saknar därav beräkande nyckeltal för period 2019-2020.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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.

Årets negativa resultat har påverkan av det nya ränteläget då räntekostnader har ökat senaste året. Föreningen är relativ nybildad och står inför höga avskrivningar på byggnaden. Resultatet före avskrivningar når ett resultat om -36.960. Inför 2024 har föreningen höjt avgifterna med 20 procent.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	36 471 599	0	0	36 471 599
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	24 314 400	0	0	24 314 400
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	60 785 999	0	0	60 785 999
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 173 873	-431 993	0	-16 605 866
Årets resultat, kr	-431 993	431 993	-555 332	-555 332
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 605 866	0	-555 332	-17 161 198
S:a eget kapital, kr	44 180 133	0	-555 332	43 624 801

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-16 605 866
Årets resultat, kr	-555 332
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 161 198

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 161 198

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 256 536	1 223 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 950
Summa Rörelseintäkter		1 256 536	1 228 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-815 261	-766 179
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 418	-30 250
Personalkostnader	Not 6	-51 747	-63 123
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-518 319	-518 319
Summa Rörelsekostnader		-1 422 745	-1 377 872
Rörelseresultat		-166 210	-149 041
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	433	408
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-389 555	-283 360
Summa Finansiella poster		-389 122	-282 952
Resultat efter finansiella poster		-555 332	-431 993
Resultat före skatt		-555 332	-431 993
Årets resultat		-555 332	-431 993

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 62 747 254 63 265 573

Summa Materiella anläggningstillgångar

62 747 254 63 265 573

Summa Anläggningstillgångar

62 747 254 63 265 573

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 325 464 476 697

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 64 302 51 304

Summa Kortfristiga fordringar

389 766 528 001

Summa Omsättningstillgångar

389 766 528 001

Summa Tillgångar

63 137 020 63 793 574

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Not 13 60 785 999 60 785 999

*Summa Bundet eget kapital***60 785 999 60 785 999***Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

Not 14 -16 605 866 -16 173 873

Årets resultat

Not 15 -555 332 -431 993

*Summa Ansamlad förlust***-17 161 198 -16 605 866****Summa Eget kapital****43 624 801 44 180 133**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16 14 180 560 14 288 400

*Summa Långfristiga skulder***14 180 560 14 288 400***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

4 960 840 4 960 840

Leverantörsskulder

Not 17 159 929 44 404

Skatteskulder

Not 18 0 84 272

Övriga kortfristiga skulder

Not 19 24 181 28 823

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20 186 709 206 702

*Summa Kortfristiga skulder***5 331 659 5 325 041****Summa Skulder****19 512 219 19 613 441****Summa Eget kapital och skulder****63 137 020 63 793 574**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-166 210	-149 041
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	518 319	518 319
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	518 319	518 319
Erhållen ränta	433	408
Erlagd ränta	-389 555	-283 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-37 013	86 168
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-69 762	-9 121
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	6 618	151 899
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-63 144	142 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-100 157	228 947
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-107 840	-107 840
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-107 840	-107 840
Årets kassaflöde	-207 997	121 107
Likvida medel vid årets början	476 680	355 573
Likvida medel vid årets slut	268 683	476 680

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 248 684	1 212 288
	Övriga primära intäkter	7 852	11 593
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 256 536	1 223 881
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 256 536	1 223 881

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

0

4 950

Summa Övriga rörelseintäkter

0

4 950

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-100 293

-65 065

Snö och halk-bekämpning

-44 738

-30 535

Reparationer

-64 006

0

Planerat underhåll

-4 900

-28 181

Uppvärmning

-164 099

-173 504

Vatten

-238 106

-186 038

Sophämtning

-89 650

-72 539

Fastighetsförsäkring

-22 672

-14 170

Kabel-TV och bredband

-21 528

-21 528

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

0

-96 544

Förvaltningsavtalskostnader

-56 254

-69 149

Övriga driftkostnader

-9 015

-8 926

*Summa Driftskostnader***-815 261****-766 179**

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-15 505

-394

Administrationskostnader

-9 320

-12 555

Extern revision

-11 000

-11 000

Konsultkostnader

0

-4 125

Föreningsverksamhet

-1 593

-264

Övriga förvaltningskostnader

0

-1 912

*Summa Övriga externa kostnader***-37 418****-30 250**

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse

-39 375

-49 000

Sociala avgifter

-12 372

-14 123

*Summa Personalkostnader***-51 747****-63 123**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-518 319	-518 319
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-518 319	-518 319
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	433	408
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	433	408
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-388 317	-282 704
	Övriga räntekostnader	-1 238	-656
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-389 555	-283 360
Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 223 212	62 223 212
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 079 000	2 079 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	64 302 212	64 302 212
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 036 639	-518 319
	Årets avskrivningar	-518 319	-518 319
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 554 958	-1 036 639
	<i>Utgående redovisat värde</i>	62 747 254	63 265 573
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 726 000	3 726 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	34 726 000	34 726 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 411 000	19 411 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	19 411 000	19 411 000

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	268 683	476 680
	Övriga fordringar	56 781	17
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	325 464	476 697
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 302	51 304
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	64 302	51 304
Not 13	Medlemsinsatser	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	36 471 599	36 471 599
	Upplåtelseavgifter	24 314 400	24 314 400
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	60 785 999	60 785 999
Not 14	Balanserat resultat	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	-16 605 866	-16 173 873
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	-16 605 866	-16 173 873
Not 15	Årets resultat	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-555 332	-431 993
	<i>Summa Årets resultat</i>	-555 332	-431 993

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31																																																																						
	<table><tr><td>Låneinstitut</td><td>Räntesats</td><td>Konv.datum</td><td>Belopp</td><td>Nästa års amortering</td></tr><tr><td>Swedbank Hypotek AB</td><td>1,37%</td><td>2024-04-11</td><td>4 853 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank Hypotek AB</td><td>4,54%</td><td>2025-04-25</td><td>4 853 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank Hypotek AB</td><td>1,6%</td><td>2026-04-24</td><td>9 435 400</td><td>107 840</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>19 141 400</td><td>107 840</td></tr><tr><td>Långfristig del</td><td></td><td></td><td>14 180 560</td><td></td></tr><tr><td>Nästa års amortering av långfristig skuld</td><td></td><td></td><td>107 840</td><td></td></tr><tr><td>Lån som ska konverteras inom ett år</td><td></td><td></td><td>4 853 000</td><td></td></tr><tr><td>Kortfristig del</td><td></td><td></td><td>4 960 840</td><td></td></tr><tr><td>Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld</td><td></td><td></td><td>107 840</td><td></td></tr><tr><td>Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till</td><td></td><td></td><td>431 360</td><td></td></tr><tr><td>Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till</td><td></td><td></td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>Genomsnittsräntan vid årets utgång</td><td></td><td></td><td>2,29%</td><td></td></tr><tr><td>Finns swap-avtal</td><td></td><td></td><td>Nej</td><td></td></tr></table>	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	Swedbank Hypotek AB	1,37%	2024-04-11	4 853 000	0	Swedbank Hypotek AB	4,54%	2025-04-25	4 853 000	0	Swedbank Hypotek AB	1,6%	2026-04-24	9 435 400	107 840				19 141 400	107 840	Långfristig del			14 180 560		Nästa års amortering av långfristig skuld			107 840		Lån som ska konverteras inom ett år			4 853 000		Kortfristig del			4 960 840		Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			107 840		Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			431 360		Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,29%		Finns swap-avtal			Nej		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering																																																																				
Swedbank Hypotek AB	1,37%	2024-04-11	4 853 000	0																																																																				
Swedbank Hypotek AB	4,54%	2025-04-25	4 853 000	0																																																																				
Swedbank Hypotek AB	1,6%	2026-04-24	9 435 400	107 840																																																																				
			19 141 400	107 840																																																																				
Långfristig del			14 180 560																																																																					
Nästa års amortering av långfristig skuld			107 840																																																																					
Lån som ska konverteras inom ett år			4 853 000																																																																					
Kortfristig del			4 960 840																																																																					
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			107 840																																																																					
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			431 360																																																																					
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0																																																																					
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,29%																																																																					
Finns swap-avtal			Nej																																																																					
Not 17	Leverantörsskulder	2023-12-31	2022-12-31																																																																					
	<table><tr><td>Leverantörsskulder</td><td>159 929</td><td>44 404</td></tr><tr><td>Summa Leverantörsskulder</td><td>159 929</td><td>44 404</td></tr></table>	Leverantörsskulder	159 929	44 404	Summa Leverantörsskulder	159 929	44 404																																																																	
Leverantörsskulder	159 929	44 404																																																																						
Summa Leverantörsskulder	159 929	44 404																																																																						
Not 18	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31																																																																					
	<table><tr><td>Skatteskulder</td><td>0</td><td>84 272</td></tr><tr><td>Summa Skatteskulder</td><td>0</td><td>84 272</td></tr></table>	Skatteskulder	0	84 272	Summa Skatteskulder	0	84 272																																																																	
Skatteskulder	0	84 272																																																																						
Summa Skatteskulder	0	84 272																																																																						
Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31																																																																					
	<table><tr><td>Övriga skulder</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Källskatt</td><td>24 181</td><td>28 823</td></tr><tr><td>Summa Övriga skulder</td><td>24 181</td><td>28 823</td></tr></table>	Övriga skulder			Källskatt	24 181	28 823	Summa Övriga skulder	24 181	28 823																																																														
Övriga skulder																																																																								
Källskatt	24 181	28 823																																																																						
Summa Övriga skulder	24 181	28 823																																																																						
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31																																																																					
	<table><tr><td>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Förutbetalda hyror och avgifter</td><td>106 273</td><td>111 473</td></tr><tr><td>Upplupna räntekostnader</td><td>58 491</td><td>25 831</td></tr><tr><td>Övriga upplupna kostnader</td><td>21 945</td><td>69 398</td></tr><tr><td>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</td><td>186 709</td><td>206 702</td></tr></table>	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			Förutbetalda hyror och avgifter	106 273	111 473	Upplupna räntekostnader	58 491	25 831	Övriga upplupna kostnader	21 945	69 398	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 709	206 702																																																								
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																																																								
Förutbetalda hyror och avgifter	106 273	111 473																																																																						
Upplupna räntekostnader	58 491	25 831																																																																						
Övriga upplupna kostnader	21 945	69 398																																																																						
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 709	206 702																																																																						

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 Brf Signallottan 2

Org.nr. 769636-4251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Signallottan 2 för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 Standards on Auditing (ISA) 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brf Signallottan 2 för år 2023 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.

Visby den

Jesper Wikman

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Signallottan 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA ELIADIS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 20:59:35



SOFIA WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 13:50:43



KENT LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 21:21:22



MAGNUS MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:01:10



MY WENTZEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 13:40:03



JESPER WIKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:30:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Signallottan 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JESPER WIKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:31:53



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 stadgama 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

Stadgama 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 tomträttsavtal 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 star något i årsredovisningen.