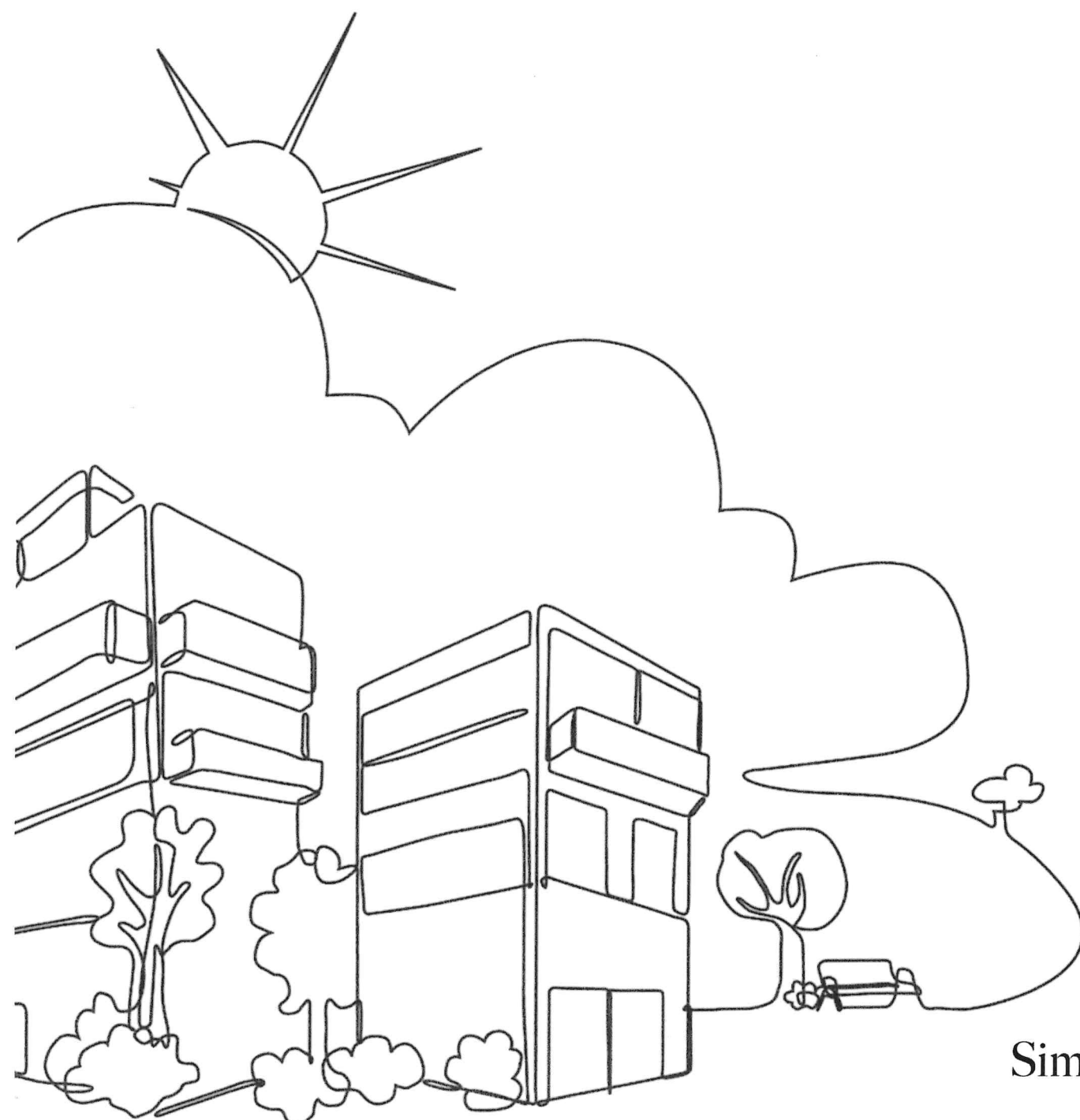


Årsredovisning 2023

Brf Semaforen

716420-2165



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Semaforen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja 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.

Säte

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Semaforen 2 och Lokstallet 1. Föreningen har 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

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

Styrelsens sammansättning

Lennart Morgan Christensen	Ordförande
Persson, Nils Folke Ingvar	Styrelseledamot
Skanz, Kjell Martin	Styrelseledamot
Stig Sandström	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Eva Mannerfeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-~~XX-XX~~

Styrelsen har under verksamhetsåret haft *X* protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kompletteras av styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 072 060	3 064 264	3 067 332	3 052 076
Resultat efter fin. poster	-521 816	184 629	242 672	407 099
Soliditet (%)	22	23	22	21
Yttre fond	1 041 937	987 937	933 937	879 937
Taxeringsvärde	28 800 000	28 800 000	22 061 000	22 061 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	821	821	820	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,3	95,7	95,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 867	6 076	6 281	6 471
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 868	6 078	6 283	6 473
Sparande per kvm totalyta, kr	64	228	212	276
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	25	24	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	105	115	128	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	111	102	107	141
Energikostnad per kvm totalyta, kr	241	241	260	274
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,34	1,41	1,21	1,22
Räntekänslighet (%)	7,14	7,40	7,66	-

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

Räntekostnader som stigit och det utförts yttre underhåll reparationer, ommålning på fastigheterna under 2023.

Ett av fyra lån har slutamorterats 2023, haft betungande post.

För 2024 så kommer inget planerat underhåll att utföras. Det var tänkt att måla om i 4 stycken trapphus enligt offert från Sandå. Flyttas framåt i tiden(inte akut) till räntan sänks.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 716 364	-	-	1 716 364
Upplåtelseavgifter	1 473 636	-	-	1 473 636
Fond, yttre underhåll	987 937	-	54 000	1 041 937
Balanserat resultat	2 464 140	184 629	-54 000	2 594 769
Årets resultat	184 629	-184 629	-521 816	-521 816
Eget kapital	6 826 706	0	-521 816	6 304 890

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 594 769
Årets resultat	-521 816
Totalt	2 072 953

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	54 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-427 910
Balanseras i ny räkning	2 446 863
	2 072 953

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 072 060	3 064 264
Övriga rörelseintäkter	3	4 948	410
Summa rörelseintäkter		3 077 008	3 064 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 860 817	-1 675 614
Övriga externa kostnader	8	-232 700	-252 440
Personalkostnader	9	-306 256	-331 573
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 376	-323 376
Summa rörelsekostnader		-2 723 149	-2 583 003
RÖRELSERESULTAT		353 859	481 671
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 811	14 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-924 486	-311 770
Summa finansiella poster		-875 675	-297 042
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-521 816	184 629
ÅRETS RESULTAT		-521 816	184 629

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	25 882 294	26 205 670
Maskiner och inventarier	12	-0	-0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 882 294	26 205 670
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 882 294	26 205 670
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 480	12 681
Övriga fordringar	13	45 245	24 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	76 589	95 007
Summa kortfristiga fordringar		139 314	131 798
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 023 831	2 930 671
Summa kassa och bank		2 023 831	2 930 671
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 163 145	3 062 469
SUMMA TILLGÅNGAR		28 045 439	29 268 139

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 190 000	3 190 000
Fond för yttre underhåll		1 041 937	987 937
Summa bundet eget kapital		4 231 937	4 177 937
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 594 769	2 464 140
Årets resultat		-521 816	184 629
Summa fritt eget kapital		2 072 953	2 648 769
SUMMA EGET KAPITAL		6 304 890	6 826 706
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 949 798	21 698 892
Leverantörsskulder		111 912	107 455
Skatteskulder		22 772	21 363
Övriga kortfristiga skulder		85 269	41 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	570 798	572 709
Summa kortfristiga skulder		21 740 549	22 441 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 045 439	29 268 139

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	353 859	481 671
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	323 376	323 376
	677 235	805 047
Erhållen ränta	48 811	14 728
Erlagd ränta	-780 866	-271 003
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-54 820	548 772
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 516	-3 701
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-95 410	68 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-157 746	613 452
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-749 094	-731 708
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-749 094	-731 708
ÅRETS KASSAFLÖDE	-906 840	-118 256
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 930 671	3 048 927
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 023 831	2 930 671

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 933 496	2 933 496
Hysesintäkter garage	85 200	81 000
Hysesintäkter, p-platser	36 190	33 880
Tvättstugeavgifter	6 670	8 157
Pantförskrivningsavgift	0	483
Överlåtelseavgift	10 504	7 248
Summa	3 072 060	3 064 264

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Ej placerbara intäkter	60	410
Elstöd	4 888	0
Summa	4 948	410

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	24 106	25 420
Besiktningskostnader	7 346	7 985
Serviceavtal	18 659	16 903
Yttre skötsel	123 875	58 125
Löpande reparationer och underhåll	127 742	71 596
Summa	301 728	180 029

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	427 910	307 078
Summa	427 910	307 078

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	86 660	88 850
Uppvärmning	375 426	410 198
Vatten	397 639	362 614
Sophämtning	53 549	48 289
Summa	913 274	909 951

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Reparation försäkringsskada	0	41 267
Fastighetsförsäkringar	67 253	64 245
Självrisker	0	23 800
Kabel-TV	64 252	64 180
Fastighetsskatt	86 400	85 064
Summa	217 905	278 556

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsinventarier	34 620	0
Förbrukningsmaterial	55 246	74 527
Datakommunikation	2 576	796
Revisionsarvoden	3 000	3 000
Ekonomisk förvaltning	94 840	130 908
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 187	2 600
Övriga förvaltningskostnader	32 832	36 621
Bankkostnader	4 399	3 988
Summa	232 700	252 440

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	64 800	48 000
Övriga arvoden	0	19 600
Lön övrigt	202 800	218 847
Sociala avgifter	38 456	46 259
AMF enl avtal	200	-1 133
Summa	306 256	331 573

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	924 436	311 620
Övriga räntekostnader	50	150
Summa	924 486	311 770

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 515 704	32 515 704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 515 704	32 515 704
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 310 034	-5 986 658
Årets avskrivning	-323 376	-323 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 633 410	-6 310 034
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 882 294	26 205 670
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>178 075</i>	<i>178 075</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 600 000	23 600 000
Taxeringsvärde mark	5 200 000	5 200 000
Summa	28 800 000	28 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90 703	90 703
Utgående anskaffningsvärde	90 703	90 703
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-90 703	-90 703
Utgående avskrivning	-90 703	-90 703
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	45 245	24 110
Summa	45 245	24 110

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 045	5 497
Försäkringspremier	52 475	49 696
Kabel-TV	16 069	16 045
Förvaltning	0	23 769
Summa	76 589	95 007

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2023-12-11	1,09 %		522 716
SBAB	2024-12-06	4,97 %	6 829 399	6 925 588
SBAB	2024-12-06	4,95 %	7 291 000	7 325 000
SBAB	2024-12-06	4,95 %	6 829 399	6 925 588
Summa			20 949 798	21 698 892
Varav kortfristig del			20 949 798	21 698 892

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 788 338 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

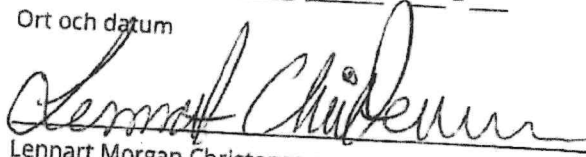
INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	16 304	18 425
Uppvärmning	51 005	92 983
Utgiftsräntor	248 641	105 021
Löner	0	67 600
Uppl kostn renhållningsavg	0	14 162
Sociala avgifter	0	20 300
Förutbetalda avgifter/hyror	254 848	254 218
Summa	570 798	572 709

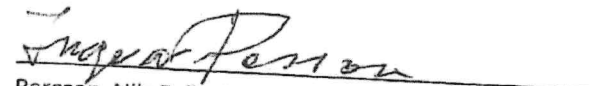
NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 279 000	34 279 000

Underskrifter

Ort och datum

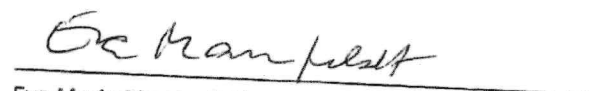

Lennart Morgan Christensen
Ordförande


Persson, Nils Folke Ingvar
Styrelseledamot


Skanz, Kjell Martin
Styrelseledamot


Stig Sandström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-03


Eva Maria Mannerfeldt
Revisor