



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Signallottan 3



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Signallottan 3 med säte i Gotland org.nr. 769636-4269 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gotland kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 240501.

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

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

Styrelsens sammansättning

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



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Brandeborg, Anna Broberg, Christine Östergren, Joel Gandborg, Amanda Andersson samt Per Ringbom.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Jesper Wikman vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ingen vald.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 11 av 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-07-21.

Under räkenskapsåret har ett av föreningens lån omförhandlats med något ökade räntekostnader till följd. Detta togs i beaktande i den förändringa av årsavgiften som gjordes per 1 april 2023. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen är nybyggd och inga större åtgärder har genomförts.

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

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

Föreningen är ny och därmed gäller byggarens och underleverantörers garantier.

Föreningen har i dagsläget ingen underhållsplan. En underhållsplan kommer att upprättas under 2024 i enlighet med lagkrav.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022*	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	24	626	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 207	10 322	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 207	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	27	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	150	105	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	798	380	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	799	999	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 528	746	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-725	660	-936	0	0
Soliditet, %	76	76	0	0	0

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

Föreningen är ny och övertog fastigheten den 30 juni 2022, därav saknas nyckeltal perioden mellan 2019-2021.

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: 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 %: 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 påverkats av bland annat höga räntekostnader samt avskrivningar. Årets resultat före avskrivningar uppgår till -56.295kr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	37 971 000	0	0	37 971 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	25 314 000	0	0	25 314 000
Uppskrivningsfond, kr	15 827 786	0	0	15 827 786
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	79 112 786	0	0	79 112 786
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 955 280	659 670	0	-16 295 610
Årets resultat, kr	659 670	-659 670	-725 241	-725 241
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 295 610	0	-725 241	-17 020 851
S:a eget kapital, kr	62 817 176	0	-725 241	62 091 935

* 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	-16 295 610
Årets resultat, kr	-725 241
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 020 851

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 020 851

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	1 528 219	746 252
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 381	1 166 297
Summa Rörelseintäkter		1 529 600	1 912 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-742 437	-348 175
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 296	-58 963
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-771 792	-539 169
Summa Rörelsekostnader		-1 590 525	-946 308
Rörelseresultat		-60 925	966 241
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	938	421
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-665 254	-306 993
Summa Finansiella poster		-664 316	-306 572
Resultat efter finansiella poster		-725 241	659 670
Resultat före skatt		-725 241	659 670
Årets resultat		-725 241	659 670

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 81 385 039 82 156 831

*Summa Materiella anläggningstillgångar***81 385 039 82 156 831****Summa Anläggningstillgångar****81 385 039 82 156 831**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10 1 381 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 714 687 731 550

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 41 694 47 583

*Summa Kortfristiga fordringar***757 762 779 134****Summa Omsättningstillgångar****757 762 779 134****Summa Tillgångar****82 142 801 82 935 964**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	63 285 000	63 285 000
Uppskrivningsfond	15 827 786	15 827 786
Summa Bundet eget kapital	79 112 786	79 112 786

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-16 295 610	-16 955 280
Årets resultat	-725 241	659 670
Summa Ansamlad förlust	-17 020 852	-16 295 610

Summa Eget kapital

62 091 934 **62 817 176**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 535 855	19 535 855
Summa Långfristiga skulder		19 535 855	19 535 855

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	220 116
Leverantörsskulder		127 093	40 957
Skatteskulder	Not 15	87 543	13 352
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	300 375	311 782
Summa Kortfristiga skulder		515 011	586 207

Summa Skulder

20 050 866 **20 122 062**

Summa Eget kapital och skulder

82 142 801 **82 939 238**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-60 925	966 241
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	771 792	539 169
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	771 792	539 169
Erhållen ränta	938	421
Erlagd ränta	-671 799	-199 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40 006	1 306 569
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	5 037	-35 499
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	158 739	-22 424 043
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	163 776	-22 459 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203 782	-21 152 973
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-16 420 121
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-16 420 121
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	62 135 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-220 116	-23 844 029
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 116	38 290 971
Årets kassaflöde	-16 334	717 877
Likvida medel vid årets början	730 534	12 657
Likvida medel vid årets slut	714 200	730 534

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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	1 527 171	728 142
	Övriga primära intäkter	1 048	18 110
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 528 219	746 252
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 528 219	746 252

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 381	1 166 297
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 381	1 166 297
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-80 594	-24 195
	Snö och halk-bekämpning	-68 431	-3 850
	Reparationer	0	-11 280
	Försäkringsskador	-1 381	0
	EI	0	-1 153
	Uppvärmning	-179 594	-75 905
	Vatten	-107 671	-124 636
	Sophämtning	-85 829	-40 340
	Fastighetsförsäkring	-26 282	-11 947
	Kabel-TV och bredband	-20 355	-6 855
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-87 543	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-73 832	-36 452
	Övriga driftkostnader	-10 924	-11 562
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-742 437	-348 175
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-48 901	-3 254
	Administrationskostnader	-2 403	-18 843
	Extern revision	-20 812	-8 250
	Föreningsverksamhet	-106	-24 053
	Övriga förvaltningskostnader	-4 074	-4 563
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-76 296	-58 963
Not 6	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	-771 792	-539 169
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-771 792	-539 169

Not 7	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	930	421
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	938	421
Not 8	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	-664 591	-306 644
	Övriga räntekostnader	-663	-349
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-665 254	-306 993
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 726 214	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 969 786	2 142 000
	Årets investeringar	0	80 554 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	82 696 000	82 696 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-539 169	0
	Årets avskrivningar	-771 792	-539 169
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 310 961	-539 169
	<i>Utgående redovisat värde</i>	81 385 039	82 156 831
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 641 000	3 641 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	21 041 000	21 041 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 811 000	19 811 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	19 811 000	19 811 000
Not 10	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 381	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 381	0

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	714 200	730 534
Övriga fordringar	487	1 016
Summa Övriga fordringar	714 687	731 550

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 694	47 583
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 694	47 583

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,44%	2025-05-23	13 024 565	146 748
Swedbank Hypotek AB	3,82%	2027-05-23	6 511 290	73 368
			19 535 855	220 116

Långfristig del	19 315 739
Nästa års amortering av långfristig skuld	220 116
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	220 116
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	220 116
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	880 464
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,57%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,44%	2025-05-23	13 024 565	146 748
Swedbank Hypotek AB	3,82%	2027-05-23	6 511 290	73 368
			19 535 855	220 116

Nästa års amortering av långfristig skuld	220 116
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	220 116

Not 15	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	----------------------	-------------------	-------------------

Skatteskulder

Skatteskulder	87 543	13 352
Summa Skatteskulder	87 543	13 352

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	141 268	128 147
	Upplupna räntekostnader	101 185	107 730
	Övriga upplupna kostnader	57 922	75 905
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	300 375	311 782

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 3
Org.nr. 769636-4269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Signallottan 3 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 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 revisionsmed 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 3 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 revisionsordning 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

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Signallottan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA BRANDEBORG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:35:01



AMANDA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:22:54



ANNA BROBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 10:03:24



CHRISTINE LANDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 13:12:58



JOEL GANDBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:30:40



JESPER WIKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:42:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Signallottan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JESPER WIKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:43:09



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.