# 2023

Årsredovisning

Brf Semaforen 3

rJJ_pM31R-SJbeuTGhyA

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Semaforen 3

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. 4
Resultatdisposition ..... s. 5

**Resultaträkning** ..... **s. 6**

**Balansräkning** ..... **s. 7**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 9**

**Noter** ..... **s. 10**

**Underskrifter** ..... **s. 16**

rJJ_pM31R-SJbeuTGhyA

# 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.

rJJ_pM31R-SJbeuTGhyA

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-23 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| Rälsen 3 | 2003 | Strängnäs |

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2004

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 157 kvm. Byggnadernas totalyta är 2157 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Håkan Liljeros | Ordförande |
| Alf Karl Göran Persson | Styrelseledamot |
| Bo Jansson | Styrelseledamot |
| Erika Margareta Lavrell | Styrelseledamot |
| Rolf Nordfeldt | Styrelseledamot |
| Tomas Hjorth | Styrelseledamot |
| Anette Elvelind | Suppleant |

### Valberedning

Inger Ahlström (Sammankallande)

Sture Eriksson

rJJ_pM31R-SJbeuTGhyA

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Emil Flodqvist Revisor Rådek KB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2084. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

### Utförda historiska underhåll

**2023** Underhåll av balkonger (lokalt utsatta)
Underhåll av träytor på portar och bänkar - Återkommer årligen

**2022** Underhåll av träytor på portar och bänkar - Återkommer årligen

### Planerade underhåll

**2024** Underhåll av fönster (Avser fönster åt söder)

### Avtal med leverantörer

| | |
|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Trappstädning | HSS Städ AB |
| Snöröjning och gräsklippning | Björkner Entrepenad AB |
| Skötsel av träd och rabatter | Burges Blommor AB |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 6%.

#### Övriga uppgifter

* Utfört filterbyte, mätning och service (lager, motorer m.m.) på ventilation
* Anticimex genomfört sin regelbundna kontroll: Vatten och avlopp i kök samt i badrum
* Installation av nya nödtelefoner i samtliga hissar
* Polering/underhåll av golv i alla trapphus
* Avslutat arbete med utbyte av resterande ljuskällor till LED i alla trappuppgångar
* Påbörjat arbete med kontroll av radonmätning i lgh 6A:01

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

rJJ_pM31R-SJbeuTGhyA

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 644 654 | 1 560 023 | 1 551 780 | 1 597 399 |
| Resultat efter fin. poster | -91 669 | -105 247 | 51 844 | -77 159 |
| Soliditet (%) | 57 | 56 | 56 | 56 |
| Yttre fond | 1 190 498 | 1 000 341 | 850 341 | 906 884 |
| Taxeringsvärde | 39 258 000 | 39 258 000 | 31 193 000 | 31 193 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 729 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,9 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 8 410 | 8 484 | 8 552 | 8 632 |
| Skuldsättning per kvm | 8 410 | 8 484 | 8 552 | 8 632 |
| Sparande per kvm | 111 | 129 | 186 | 214 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 27 | 29 | 18 | 14 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 150 | 135 | 126 | 123 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 53 | 49 | 49 | 46 |
| Energikostnad per kvm | 231 | 213 | 193 | 183 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,22 | - | - | - |
| Räntekänslighet | 11,54 | - | - | - |

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 23 595 000 | - | - | 23 595 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 000 341 | -33 843 | 224 000 | 1 190 498 |
| Balanserat resultat | -359 500 | -71 404 | -224 000 | -654 904 |
| Årets resultat | -105 247 | 105 247 | -91 669 | -91 669 |
| **Eget kapital** | **24 130 594** | **0** | **-91 669** | **24 038 925** |

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -430 904 |
| Årets resultat | -91 669 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -224 000 |
| **Totalt** | **-746 573** |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: | |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0 |
| **Balanseras i ny räkning** | **-746 573** |

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

rJJ_pM31R-SJbeuTGhyA

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 644 654 | 1 560 023 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 11 590 | 33 843 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **1 656 244** | **1 593 866** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 065 038 | -977 486 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -98 369 | -102 551 |
| Personalkostnader | 10 | -56 689 | -59 047 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -330 336 | -349 440 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 550 431** | **-1 488 524** |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **105 813** | **105 342** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 24 966 | 8 320 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -222 448 | -218 910 |
| **Summa finansiella poster** | | **-197 482** | **-210 590** |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-91 669** | **-105 247** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-91 669** | **-105 247** |

rJJ_pM31R-SJbeuTGhyA

# Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 40 163 064 | 40 493 400 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **40 163 064** | **40 493 400** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **40 163 064** | **40 493 400** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 0 | 38 088 |
| Övriga fordringar | 14 | 845 190 | 875 424 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **845 190** | **913 512** |
| **Kortfristiga placeringar** | | | |
| Kortfristiga placeringar | 15 | 972 540 | 972 540 |
| **Summa kortfristiga placeringar** | | **972 540** | **972 540** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 532 951 | 517 325 |
| **Summa kassa och bank** | | **532 951** | **517 325** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **2 350 681** | **2 403 377** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **42 513 746** | **42 896 778** |

# Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 23 595 000 | 23 595 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 190 498 | 1 000 341 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **24 785 498** | **24 595 341** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -654 904 | -359 500 |
| Årets resultat | | -91 669 | -105 247 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-746 573** | **-464 747** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **24 038 925** | **24 130 594** |
| **Långfristiga skulder** | 16, 18 | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 13 574 645 | 18 140 255 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **13 574 645** | **18 140 255** |
| **Kortfristiga skulder** | 16, 18 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 4 565 610 | 159 600 |
| Leverantörsskulder | | 72 352 | 137 970 |
| Skatteskulder | | 83 916 | 80 406 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 27 807 | 1 814 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 150 491 | 246 139 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **4 900 176** | **625 929** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **42 513 746** | **42 896 778** |

rJJ_pM31R-SJbeuTGhyA

# Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **105 813** | **105 342** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 330 336 | 349 440 |
| | **436 149** | **454 782** |
| Erhållen ränta | 24 966 | 8 320 |
| Erlagd ränta | -222 632 | -219 094 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **238 483** | **244 008** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 51 636 | -57 906 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -131 579 | 151 007 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **158 540** | **337 109** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av finansiella tillgångar | 0 | -60 000 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | 0 | 30 000 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **-30 000** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Upptagna lån | 0 | 13 300 |
| Amortering av lån | -159 600 | -159 600 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-159 600** | **-146 300** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **-1 060** | **160 809** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **1 288 551** | **1 127 742** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **1 287 491** | **1 288 551** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJJ_pM31R-SJbeuTGhyA

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Semaforen 3 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Byggnad | 0,83 % |

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 1 528 276 | 1 448 590 |
| **Hyresintäkter p-plats** | **55 300** | **50 550** |

| | | |
|---|---|---|
| Hyresintäkter p-plats, moms | 10 500 | 7 000 |
| Hyresintäkter förråd | 3 600 | 2 880 |
| Intäkter kabel-TV | 43 740 | 43 740 |
| Dröjsmålsränta | 87 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 525 | 7 245 |
| Överlåtelseavgift | 2 626 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 0 | 18 |
| **Summa** | **1 644 654** | **1 560 023** |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Elstöd | 11 590 | 0 |
| Övriga erhållna bidrag | 0 | 33 843 |
| **Summa** | **11 590** | **33 843** |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 67 928 | 27 115 |
| Larm och bevakning | 0 | 2 940 |
| Städning enligt avtal | 54 558 | 47 310 |
| Städning utöver avtal | 23 306 | 200 |
| Hissbesiktning | 7 423 | 9 242 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0 | 82 364 |
| Brandskydd | 10 374 | 12 607 |
| Myndighetstillsyn | 36 840 | 33 493 |
| Gårdkostnader | 0 | 2 440 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 4 019 |
| Serviceavtal | 35 031 | 28 108 |
| Förbrukningsmaterial | 11 308 | 4 417 |
| **Summa** | **246 768** | **254 255** |

## NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Fastighetsförbättringar | 432 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 9 795 |
| Dörrar och lås/porttele | 26 592 | 12 434 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | 2 553 |
| Elinstallationer | 20 123 | 1 640 |
| Hissar | 120 610 | 29 562 |
| Mark/gård/utemiljö | 239 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 4 006 |
| **Summa** | **167 996** | **59 990** |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Entr/trapphus | 0 | 33 843 |
| **Summa** | **0** | **33 843** |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| El | 59 046 | 62 627 |
| Uppvärmning | 324 246 | 290 221 |
| Vatten | 114 011 | 105 643 |
| Sophämtning/renhållning | 9 826 | 31 280 |
| **Summa** | **507 129** | **489 771** |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 30 108 | 26 889 |
| Kabel-TV | 64 288 | 63 429 |
| Bredband | 5 846 | 7 271 |
| Samfällighetsavgifter | 0 | 1 025 |
| Fastighetsskatt | 42 903 | 41 013 |
| **Summa** | **143 145** | **139 627** |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Tele- och datakommunikation | 5 052 | 6 648 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 19 688 | 16 812 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 2 299 |
| Fritids och trivselkostnader | 0 | 1 640 |
| Föreningskostnader | 2 498 | 2 589 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 47 980 | 46 640 |
| Överlåtelsekostnad | 1 838 | 0 |
| Korttidsinventarier | 0 | 6 169 |
| Administration | 16 383 | 14 824 |
| Bostadsrätterna Sverige | 4 930 | 4 930 |
| **Summa** | **98 369** | **102 551** |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 53 550 | 48 300 |
| Arbetsgivaravgifter | 3 139 | 10 747 |
| **Summa** | **56 689** | **59 047** |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Räntekostnader fastighetslån | 222 448 | 218 910 |
| **Summa** | **222 448** | **218 910** |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 45 087 291 | 45 087 291 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **45 087 291** | **45 087 291** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -4 593 891 | -4 244 451 |
| Årets avskrivning | -330 336 | -349 440 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-4 924 227** | **-4 593 891** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **40 163 064** | **40 493 400** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *5 200 000* | *5 200 000* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 31 800 000 | 31 800 000 |
| Taxeringsvärde mark | 7 458 000 | 7 458 000 |
| **Summa** | **39 258 000** | **39 258 000** |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 29 697 | 29 697 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **29 697** | **29 697** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -29 697 | -29 697 |
| **Utgående avskrivning** | **-29 697** | **-29 697** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **0** | **0** |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 90 650 | 76 187 |
| Klientmedel | 0 | 187 104 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 28 011 |
| Transaktionskonto | 213 331 | 0 |
| Borgo räntekonto | 541 209 | 584 122 |
| **Summa** | **845 190** | **875 424** |

## NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | Verkligt värde 2023-12-31 | Bokfört värde 2023-12-31 | Bokfört värde 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| Handelsbanken Lux Korträntefond | 186 511 | 176 000 | 176 000 |
| Handelsbanken Multi A 25 | 895 865 | 796 540 | 796 540 |
| **Summa** | **1 082 376** | **972 540** | **972 540** |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors-ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Handelsbanken | 2025-09-01 | 1,15 % | 10 184 545 | 10 184 545 |
| Handelsbanken | 2025-09-01 | 1,15 % | 3 390 100 | 3 390 100 |
| Handelsbanken | 2024-03-30 | 1,43 % | 4 565 610 | 4 725 210 |
| **Summa** | | | **18 140 255** | **18 299 855** |
| Varav kortfristig del | | | 4 565 610 | 159 600 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 342 255 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna kostnader | 0 | 51 894 |
| Uppl kostn räntor | 5 259 | 5 443 |
| Uppl kostnad arvoden | 0 | 47 255 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 0 | 14 848 |
| Förutbet hyror/avgifter | 145 232 | 126 699 |
| **Summa** | **150 491** | **246 139** |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 21 405 000 | 21 405 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjs avgifterna 2024-01-01 med 6 %

# Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Strängnäs

Alf Karl Göran Persson
Styrelseledamot

Bo Jansson
Styrelseledamot

Erika Margareta Lavrell
Styrelseledamot

Håkan Liljeros
Ordförande

Rolf Nordfeldt
Styrelseledamot

Tomas Hjorth
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rådek KB
Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

rJJ_pM31R-SJbeuTGhyA

SEALED BY Verified RJJ_PM31R-SJBEUTGHYA

# Document history

COMPLETED BY ALL:
05.04.2024 13:28

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 04.04.2024 14:30

DOCUMENT ID:
SJbeuTGhyA

ENVELOPE ID:
rJJ_pM31R-SJbeuTGhyA

DOCUMENT NAME:
Brf Semaforen 3, 769608-2937 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| **1. HÅKAN LILJEROS** | **Signed** | **04.04.2024 14:46** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1944/01/02)** |
| hakan@liljeros.com | Authenticated | 04.04.2024 14:38 | Low | IP: 176.10.147.188 |
| **2. BO JANSSON** | **Signed** | **04.04.2024 15:32** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1947/05/07)** |
| bojansson6711@gmail.com | Authenticated | 04.04.2024 15:26 | Low | IP: 70.34.213.126 |
| **3. ALF KARL GÖRAN PERSSON** | **Signed** | **04.04.2024 16:08** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1943/09/12)** |
| persson@brevet.se | Authenticated | 04.04.2024 16:02 | Low | IP: 158.174.23.241 |
| **4. ROLF NORDFELDT** | **Signed** | **04.04.2024 16:38** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1956/02/21)** |
| rolf.nordfeldt@gmail.com | Authenticated | 04.04.2024 16:18 | Low | IP: 90.224.226.168 |
| **5. Erika Margareta Lavrell** | **Signed** | **04.04.2024 16:57** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1995/10/29)** |
| erika.lavrell@hotmail.com | Authenticated | 04.04.2024 16:56 | Low | IP: 83.187.167.233 |
| **6. Sven Tomas Hjorth** | **Signed** | **05.04.2024 12:25** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1972/03/05)** |
| tomas@gismap.se | Authenticated | 05.04.2024 12:22 | Low | IP: 176.10.147.76 |
| **7. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST** | **Signed** | **05.04.2024 13:28** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1987/05/14)** |
| emil.flodqvist@radek.se | Authenticated | 05.04.2024 13:25 | Low | IP: 4.223.114.52 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Semaforen 3**
Org.nr 769608-2937

## Rapport om årsredovisningen

***Uttalanden***
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Semaforen 3 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

***Grund för uttalanden***
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

***Styrelsens ansvar***
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

***Revisorns ansvar***
Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:


rJg1O6M3JC-r1g_aM21R

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

***Uttalanden***
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Semaforen 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

***Grund för uttalanden***
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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


rJg1O6M3JC-r1g_aM21R

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***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna Datum enligt digital signatur

Rådek KB

_____

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



rJg1O6M3JC-r1g_aM21R

SEALED BY Verified RJG1O6M3JC-R1G_AM21R

# Document history

COMPLETED BY ALL:
05.04.2024 13:27

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 04.04.2024 14:30

DOCUMENT ID:
r1g_aM21R

ENVELOPE ID:
rJg1O6M3JC-r1g_aM21R

DOCUMENT NAME:
Revb Brf Semaforen 3 2023.pdf
3 pages

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| **1. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST** | **Signed** | **05.04.2024 13:27** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1987/05/14)** |
| emil.flodqvist@radek.se | Authenticated | 05.04.2024 13:26 | Low | IP: 4.223.114.52 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed