



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Signallottan 3



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Signallottan 3 med säte på Gotland org.nr. 769636-4269 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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
Gotland Visby Signallottan 6	2019-03-01	2022

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Föreningen delar kostnader avseende värme ihop med Brf Signallottan 1 och Brf Signallottan 2 enligt överenskommelse. Föreningen andel är 35 %.

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.
Kristina Brandeborg	Ordförande	2024-05-30
Christine Östergren Landstedt	Ledamot	2024-05-30
Anna Broberg	Ledamot	2024-05-30
Joel Gandborg	Ledamot	2024-05-30
Amanda Andersson	Ledamot	2024-05-30
Per Ringbom	Suppleant	2024-05-30

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

Styrelsen har haft 5 protokollförda styrelsemöten under 2024, samt tre beslut per capsulam.
Senaste fastighetsbesiktning var 2-årig garantibesiktning.

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

Revisorer har varit: William Lindström med Joakim Häll som revisorssuppleant, Kungsbron BoRevision AB, vald av stämman.

Stämman beslutade att inte utse någon valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2074 och som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen upprättades 2025 och kommer användas både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-16.
Senaste fastighetsbesiktning var 2-årig garantibesiktning.

Under räkenskapsåret 2024 har garantibesiktning av mark och fastigheter genomförts, med mindre åtgärder och reparationer till följd. Ett planerat nyttjande av föreningens kassabehållningen under 2024 har sänkt likviditeten något. 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:

Fastigheter och mark färdigställdes 2022 och inget behov av större åtgärder har funnits.

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:

Föreningens fastigheter stod klara under 2022, därmed finns ett begränsat behov av större underhållsåtgärder.

Föreningen har i dagsläget ingen underhållsplan, en sådan upprättas under 2025 för att kunna planera kommande underhåll både tids- och kostnadsmässigt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022*	2021	2020
Sparande, kr/kvm	44	24	626	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 092	10 207	10 322	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 092	10 207	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	13	27	0	0
Energikostnad, kr/kvm	177	150	105	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	842	798	380	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	845	799	999	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 618	1 528	746	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-688	-725	660	-936	0
Soliditet, %	76	76	76	0	0

* Föreningen är ny och övertog fastigheten 30 juni 2022, därav saknas nyckeltal för tidigare perioder.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på hög avskrivnings- och räntekostnad.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 44 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 15 % fr.o.m. 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	37 971 000	0	0	37 971 000
Upplåtelseavgifter, kr	25 314 000	0	0	25 314 000
Uppskrivningsfond, kr	15 827 786	0	0	15 827 786
Underhållsfond, kr	0	0	366 000	366 000
S:a bundet eget kapital, kr	79 112 786	0	366 000	79 478 786
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 295 610	-725 241	-366 000	-17 386 852
Årets resultat, kr	-725 241	725 241	-687 834	-687 834
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 020 851	0	-1 053 834	-18 074 686
S:a eget kapital, kr	62 091 935	0	-687 834	61 404 100

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 366 000 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	-17 020 852
Årets resultat, kr	-687 834
Reservation till underhållsfond, kr	-366 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 074 686

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-18 074 686
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 617 812	1 528 219
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 381
Summa Rörelseintäkter		1 617 812	1 529 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-792 410	-742 437
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 626	-76 296
Personalkostnader	Not 6	-6 500	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-771 791	-771 792
Summa Rörelsekostnader		-1 610 328	-1 590 525
Rörelseresultat		7 484	-60 925
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	657	938
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-695 975	-665 254
Summa Finansiella poster		-695 318	-664 316
Resultat efter finansiella poster		-687 834	-725 241
Resultat före skatt		-687 834	-725 241
Årets resultat		-687 834	-725 241



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	80 613 247	81 385 039
Summa Materiella anläggningstillgångar		80 613 247	81 385 039
Summa Anläggningstillgångar		80 613 247	81 385 039

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	60	1 381
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	488 555	714 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	44 552	41 694
Summa Kortfristiga fordringar		533 167	757 762
Summa Omsättningstillgångar		533 167	757 762
Summa Tillgångar		81 146 414	82 142 801



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	63 285 000	63 285 000
Uppskrivningsfond	15 827 786	15 827 786
Fond för yttre underhåll	366 000	0
Summa Bundet eget kapital	79 478 786	79 112 786

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 386 852	-16 295 610
Årets resultat	-687 834	-725 241
Summa Ansamlad förlust	-18 074 685	-17 020 852

Summa Eget kapital	61 404 101	62 091 934
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 364 554	19 535 855
Summa Långfristiga skulder		6 364 554	19 535 855

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 951 185	0
Leverantörsskulder		89 973	127 093
Skatteskulder	Not 15	0	87 543
Övriga kortfristiga skulder		558	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	336 044	300 375
Summa Kortfristiga skulder		13 377 760	515 011

Summa Skulder		19 742 314	20 050 866
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		81 146 414	82 142 801
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 484	-60 925
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	771 791	771 792
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	771 791	771 792
Erhållen ränta	657	938
Erlagd ränta	-697 115	-671 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	82 817	40 006
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 871	5 037
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-87 297	158 739
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-89 168	163 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 351	203 782
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-220 116	-220 116
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 116	-220 116
Årets kassaflöde	-226 467	-16 334
Likvida medel vid årets början	714 200	730 534
Likvida medel vid årets slut	487 733	714 200



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.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 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: I nyckeltalet för 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats. Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 611 048	1 527 171
	Övriga primära intäkter	6 764	1 048
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 617 812	1 528 219
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 617 812	1 528 219
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	1 381
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	1 381
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-75 781	-80 594
	Snö och halk-bekämpning	-53 559	-68 431
	Reparationer	-84 091	0
	Försäkringsskador	0	-1 381
	Uppvärmning	-198 035	-179 594
	Vatten	-140 441	-107 671
	Sophämtning	-106 709	-85 829
	Fastighetsförsäkring	-27 293	-26 282
	Kabel-TV och bredband	-20 355	-20 355
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	3 379	-87 543
	Förvaltningsavtalskostnader	-80 007	-73 832
	Övriga driftkostnader	-9 518	-10 924
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-792 410	-742 437

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-423	-48 901
	Administrationskostnader	-7 090	-2 403
	Extern revision	-25 500	-20 812
	Konsultkostnader	-6 094	0
	Föreningsverksamhet	-519	-106
	Övriga förvaltningskostnader	0	-4 074
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-39 626	-76 296
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Utbildning, kurser	-6 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-6 500	0
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-771 791	-771 792
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-771 791	-771 792
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	648	930
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9	8
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	657	938
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-692 562	-664 591
	Övriga räntekostnader	-3 413	-663
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-695 975	-665 254

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 726 214	64 726 214
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 969 786	17 969 786
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	82 696 000	82 696 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 310 961	-539 169
	Årets avskrivningar	-771 791	-771 792
	Återförda nedskrivningar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-2 082 752	-1 310 961
	Utgående redovisat värde	80 613 248	81 385 039
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 641 000	3 641 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	36 641 000	36 641 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 811 000	19 811 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	19 811 000	19 811 000
Not 11	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	60	1 381
	Summa Kundfordringar	60	1 381
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	487 733	714 200
	Övriga fordringar	822	487
	Summa Övriga fordringar	488 555	714 687
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 552	41 694
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 552	41 694

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,82%	2027-05-23	6 437 922	73 368
Swedbank Hypotek AB	3,44%	2025-05-23	12 877 817	146 748
			19 315 739	220 116
Långfristig del			6 364 554	
Nästa års amortering av långfristig skuld			73 368	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 877 817	
Kortfristig del			12 951 185	
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 15 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	0	87 543
<i>Summa Skatteskulder</i>	0	87 543

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	155 688	141 268
Upplupna räntekostnader	100 045	101 185
Övriga upplupna kostnader	80 311	57 922
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	336 044	300 375

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 räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-06 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Signallottan 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Signallottan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA BRANDEBORG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:40:49



AMANDA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:27:57



ANNA BROBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:16:29



CHRISTINE LANDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 12:28:00



JOEL GANDBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 12:40:36



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:03:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Signallottan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:02:56



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.