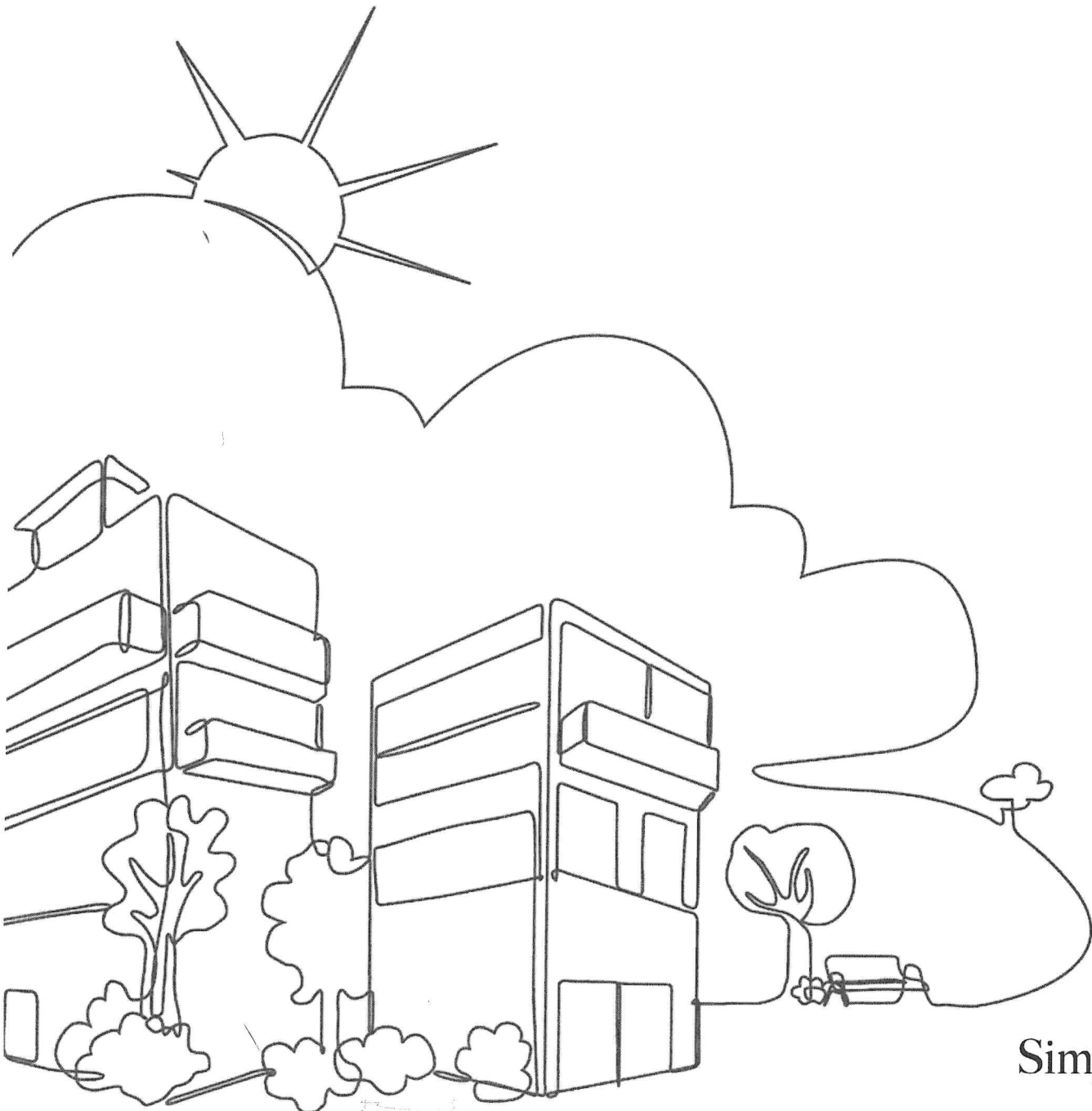


Årsredovisning 2024

Brf Semaforen

716420-2165



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Semaforen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-25 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
Semaforen 2 och Lokstallet 1	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & Co AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 571 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Revisorer

Eva Mannerfeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Målning fastigheter

Planerade underhåll

2025 ● Utbyte expantionskärl Ekdalsvägen 10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 7%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 262 368	3 072 060	3 064 264	3 067 332
Resultat efter fin. poster	-27 662	-521 816	184 629	242 672
Soliditet (%)	23	22	23	22
Yttre fond	668 027	1 041 937	987 937	933 937
Taxeringsvärde	28 800 000	28 800 000	28 800 000	22 061 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	874	821	821	820
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,7	95,3	95,7	95,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 791	5 867	6 076	6 281
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 791	5 868	6 078	6 283
Sparande per kvm totalyta, kr	88	64	228	212
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	24	25	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	135	105	115	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	140	111	102	107
Energikostnad per kvm totalyta, kr	298	241	241	260
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,68	4,34	1,41	1,21
Räntekänslighet (%)	6,62	7,14	7,40	7,66

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Målning fasader högdelar och reparationer av lägenhetsers uteplats i markplan där av ökad kostnad. Ökade kostnader värme och vatten och höga räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 716 364	-	-	1 716 364
Upplåtelseavgifter	1 473 636	-	-	1 473 636
Fond, yttre underhåll	1 041 937	-	-373 910	668 027
Balanserat resultat	2 594 769	-521 816	373 910	2 446 863
Årets resultat	-521 816	521 816	-27 662	-27 662
Eget kapital	6 304 890	0	-27 662	6 277 228

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 446 863
Årets resultat	-27 662
Totalt	2 419 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	54 000
Balanseras i ny räkning	2 365 201
	2 419 201

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 262 368	3 072 060
Övriga rörelseintäkter	3	4	4 948
Summa rörelseintäkter		3 262 372	3 077 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 620 275	-1 860 817
Övriga externa kostnader	8	-188 092	-232 700
Personalkostnader	9	-209 260	-306 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 380	-323 376
Summa rörelsekostnader		-2 361 006	-2 723 149
RÖRELSERESULTAT		901 366	353 859
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 580	48 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-974 607	-924 486
Summa finansiella poster		-929 027	-875 675
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-27 662	-521 816
ÅRETS RESULTAT		-27 662	-521 816

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	25 538 914	25 882 294
Maskiner och inventarier	12	-0	-0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 538 914	25 882 294
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 538 914	25 882 294
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 028	17 480
Övriga fordringar	13	30 028	45 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	102 155	76 589
Summa kortfristiga fordringar		141 211	139 314
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 921 695	2 023 831
Summa kassa och bank		1 921 695	2 023 831
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 062 906	2 163 145
SUMMA TILLGÅNGAR		27 601 820	28 045 439

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 190 000	3 190 000
Fond för yttre underhåll		668 027	1 041 937
Summa bundet eget kapital		3 858 027	4 231 937
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 446 863	2 594 769
Årets resultat		-27 662	-521 816
Summa fritt eget kapital		2 419 201	2 072 953
SUMMA EGET KAPITAL		6 277 228	6 304 890
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 680 194	20 949 798
Leverantörsskulder		128 894	111 912
Skatteskulder		7 200	22 772
Övriga kortfristiga skulder		66 316	85 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	441 988	570 798
Summa kortfristiga skulder		21 324 592	21 740 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 601 820	28 045 439

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	901 366	353 859
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	343 380	323 376
	1 244 746	677 235
Erhållen ränta	45 580	48 811
Erlagd ränta	-1 100 731	-780 866
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	189 594	-54 820
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 897	-7 516
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-20 229	-95 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 468	-157 746
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-269 604	-749 094
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-269 604	-749 094
ÅRETS KASSAFLÖDE	-102 136	-906 840
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 023 831	2 930 671
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 921 695	2 023 831

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Semaforen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 121 772	2 933 496
Hysesintäkter garage	85 320	85 200
Hysesintäkter, p-platser	45 290	36 190
Tvättstugeavgifter	6 940	6 670
Inkassoavgift	180	0
Överlåtelseavgift	2 866	10 504
Summa	3 262 368	3 072 060

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Ej placerbara intäkter	0	60
Öres- och kronutjämning	4	0
Elstöd	0	4 888
Summa	4	4 948

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	26 100	24 106
Besiktningkostnader	12 866	7 346
Serviceavtal	12 199	18 659
Yttre skötsel	0	123 875
Vinterunderhåll	133 250	0
Summa	184 415	173 986

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	0	427 910
Summa	0	427 910

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	83 484	86 660
Uppvärmning	482 999	375 426
Vatten	498 861	397 639
Sophämtning	70 689	53 549
Summa	1 136 033	913 274

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Reparationer	77 645	127 742
Fastighetsförsäkringar	71 506	67 253
Kabel-TV	64 276	64 252
Fastighetsskatt	86 400	86 400
Summa	299 827	345 647

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	0	34 620
Förbrukningsmaterial	34 396	55 246
Datakommunikation	2 390	2 576
Revisionsarvoden	6 850	3 000
Övriga förvaltningskostnader	19 549	32 832
Ekonomisk förvaltning	98 764	94 840
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	21 675	5 187
Bankkostnader	4 468	4 399
Summa	188 092	232 700

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	62 000	64 800
Löner, arbetare	123 000	202 800
Sociala avgifter	23 968	38 456
AMF enl avtal	292	200
Summa	209 260	306 256

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	974 607	924 436
Övriga räntekostnader	0	50
Summa	974 607	924 486

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 515 704	32 515 704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 515 704	32 515 704
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 633 410	-6 310 034
Årets avskrivning	-343 380	-323 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 976 790	-6 633 410
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 538 914	25 882 294
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>178 075</i>	<i>178 075</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 600 000	23 600 000
Taxeringsvärde mark	5 200 000	5 200 000
Summa	28 800 000	28 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90 703	90 703
Utgående anskaffningsvärde	90 703	90 703
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-90 703	-90 703
Utgående avskrivning	-90 703	-90 703
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 028	45 245
Summa	30 028	45 245

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 872	8 045
Försäkringspremier	57 297	52 475
Kabel-TV	17 486	16 069
Förvaltning	22 500	0
Summa	102 155	76 589

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-12-08	3,56 %	6 697 923	6 829 399
SBAB	2025-12-08	3,56 %	7 257 000	7 291 000
SBAB	2025-12-08	3,56 %	6 725 271	6 829 399
Summa			20 680 194	20 949 798
Varav kortfristig del			20 680 194	20 949 798

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 518 734 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
El	12 557	16 304
Uppvärmning	34 610	51 005
Utgiftsräntor	122 517	248 641
Förutbetalda avgifter/hyror	272 304	254 848
Summa	441 988	570 798

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	34 279 000	34 279 000

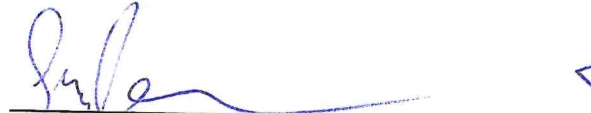
Underskrifter

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

Norrtälje



Lennart Morgan Christensen
Ordförande



Persson, Nils Folke Ingvar
Styrelseledamot



Skanz, Kjell Martin
Styrelseledamot



Stig Sandström
Styrelseledamot

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

Mannerf Redovisning
Eva Mannerfeldt
Revisor