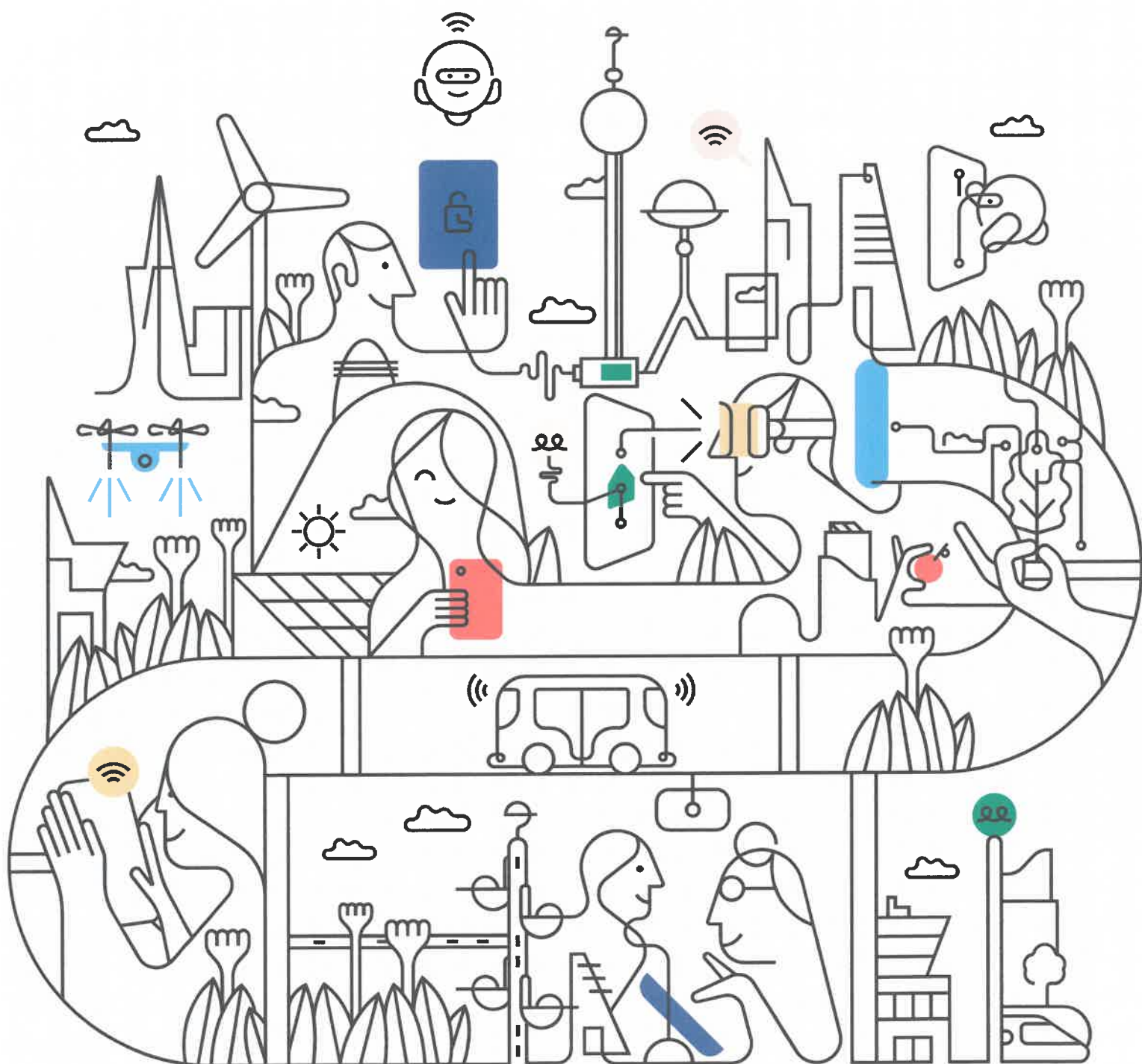




2024

Årsredovisning

Brf Semaforen 1



Välkommen till årsredovisningen för Brf Semaforen 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Strängnäs.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rälsen 1	2000	Strängnäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2001

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 119 kvm. Byggnadernas totalyta är 2119 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kenneth Sjö	Ordförande
Kersti Hellström	Styrelseledamot
Kjell Gustafsson	Styrelseledamot
Kjell Huddénus	Styrelseledamot
Björn Åke Anders Edin	Suppleant
Göran Anderbrink	Suppleant

Valberedning

Daniel Fjellström, Elsi Anderbrink

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie ledamöter i förening

Revisorer

Amanda Sofia Maria Fallqvist Revisor Baker Tilly Rådek AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Ny uppdatering av underhållsplanen görs i samband med budgetarbetet för 2026. Den årliga besiktningen har i år ersatts av fleras rundor med tillsyn samt avstämningar med Fastighetsskötaren.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av larmsystem i hissarna till GSM
Montering av säkerhetsavsatser och -räcken vid brandgasluckorna i trapphusen
- 2023** ● Putsning och målning av husgrunden, gårdssidan Nyg. 22 - Nicandergr. 16
Besiktning och åtgärd av skador på taken
Utvändig målning av samtliga portar
- 2022** ● Översyn av dagvattenssystemet på gården
Isolering av fuktgenomslag i väggen till Styrelserummet
- 2021** ● Uppgraderad hisselektronik i N 16
- 2019** ● Förrådsdel i grovsoprummet
Uppgraderad gårdsbelysning
- 2018-2019** ● Renovering av rökluckor
- 2018** ● Iordningställande av gården
Komplettering av fasadrenovering
Nytt kontorsutrymme
- 2017** ● Renovering av fasaderna
Renovering av portarna
Nya porttelefoner
Bredbandsinstallation
- 2016** ● Plåtskoning av stolpar parkering
- 2015** ● Byte av låssystem
Justering av gårdsvägar och plattor
- 2014** ● Målning gårdshus och staket

Planerade underhåll

2025 ● OVK-besiktning
Stamspolning

2026 ● Uppgradering av undercentral för värme och varmvatten

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Rälsen GA:1, med en andel på 39.2%.

Samfälligheten förvaltar föreningen Ingår, tillsammans med Brf Semaforen 2 och Semaforen 3 i Gemensamhetsanläggningen Rälsen GA:1 omfattande samtliga grönområden, gångvägar, parkeringsplatser och carportar, soprum, cykelrum och gårdsförråd, som är gemensamma för föreningarna..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ränte- och taxehöjningarna under de senaste åren har medfört kraftiga kostnadsökningar för föreningen. Styrelsen arbetar med att få ned räntekostnaderna i samband med omläggningen av våra lån. Ingen avgiftshöjning gjordes från 2025-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har för avsikt att se över avtalet avseende bredbands- och TV-tjänster.

Övriga uppgifter

Styrelsen kan konstatera att räntenivåerna är på väg åt rätt håll, samtidigt som taxorna för el, värme och vatten går åt motsatt håll. I dagsläget finns inga planer på ytterligare avgiftshöjningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 113 831	1 941 023	1 735 101	1 748 142
Resultat efter fin. poster	-296 858	-85 938	-9 951	-423 021
Soliditet (%)	45	46	46	45
Yttre fond	109 922	171 972	129 592	352 326
Taxeringsvärde	35 400 000	35 400 000	35 400 000	29 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	936	867	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	93,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 743	7 773	7 846	7 920
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 743	7 773	7 846	7 920
Sparande per kvm totalyta, kr	35	138	129	51
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	37	47	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	134	123	124
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	52	51	53
Energikostnad per kvm totalyta, kr	269	223	221	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	2,26	-	-
Räntekänslighet (%)	8,27	8,97	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen ser en reell risk för en avgiftshöjning senare under 2025 eller inför 2026.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	13 937 280	-	-	13 937 280
Fond, yttre underhåll	171 972	-106 430	42 380	107 922
Balanserat resultat	336 143	20 492	-42 380	314 254
Årets resultat	-85 938	85 938	-296 858	-296 858
Eget kapital	14 359 456	0	-296 858	14 062 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	356 635
Årets resultat	-296 858
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 380
Totalt	17 396

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	98 854
Balanseras i ny räkning	116 520

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	2 113 828	1 941 023
Övriga rörelseintäkter	3	688	17 575
Summa rörelseintäkter		2 114 516	1 958 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 291 137	-1 187 057
Övriga externa kostnader	9	-107 183	-152 904
Personalkostnader	10	-66 123	-66 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-271 236	-271 236
Summa rörelsekostnader		-1 735 679	-1 677 320
RÖRELSERESULTAT		378 837	281 277
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 976	6 515
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-682 671	-373 731
Summa finansiella poster		-675 695	-367 216
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-296 858	-85 938
ÅRETS RESULTAT		-296 858	-85 938

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	28 434 454	28 705 690
Summa materiella anläggningstillgångar		28 434 454	28 705 690
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 434 454	28 705 690
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 479	4 750
Övriga fordringar	13	709 915	767 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	26 761	0
Summa kortfristiga fordringar		740 155	772 223
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	1 800 000	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		1 800 000	1 800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 192	12 192
Summa kassa och bank		12 192	12 192
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 552 347	2 584 415
SUMMA TILLGÅNGAR		30 986 801	31 290 105

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 937 280	13 937 280
Fond för yttre underhåll		107 922	171 972
Summa bundet eget kapital		14 045 202	14 109 252
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		314 254	336 143
Årets resultat		-296 858	-85 938
Summa fritt eget kapital		17 396	250 204
SUMMA EGET KAPITAL		14 062 598	14 359 456
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 433 790	6 352 452
Summa långfristiga skulder		5 433 790	6 352 452
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	10 974 328	10 118 166
Leverantörsskulder		87 621	88 839
Skatteskulder		99 789	96 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	328 675	274 844
Summa kortfristiga skulder		11 490 413	10 578 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 986 801	31 290 105

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	378 837	281 277
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	271 236	271 236
	650 073	552 513
Erhållen ränta	6 976	6 515
Erlagd ränta	-682 671	-311 975
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-25 622	247 054
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 044	-64 739
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	56 054	70 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 388	253 134
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-62 500	-156 020
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-62 500	-156 020
ÅRETS KASSAFLÖDE	-60 112	97 114
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	713 318	616 204
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	653 206	713 318

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Semaforen 1 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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	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 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 1 630 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 983 696	1 836 696
Hysesintäkter p-plats	53 550	48 300
Hyror carport	36 000	35 100
Övriga intäkter	0	2 147
Hysesintäkter, övrigt	310	0
Överlåtelseavgift	8 598	1 313
Administrativ avgift	1 029	0
Vidarefakturerade kostnader	30 648	17 469
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Summa	2 113 828	1 941 023

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	17 575
Övriga intäkter	688	0
Summa	688	17 575

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	82 975	67 069
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 150	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	40 651	38 554
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 500	0
Larm och bevakning	0	4 286
Städning enligt avtal	64 217	60 036
Hissbesiktning	8 811	7 533
Brandskydd	11 669	10 838
Myndighetstillsyn	9 563	0
Gårdkostnader	14 057	12 785
Gemensamma utrymmen	9 295	750
Serviceavtal	88 815	92 383
Förbrukningsmaterial	12 530	733
Summa	348 233	294 967

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	4 019	0
Sophantering/återvinning	-18 002	0
Dörrar och lås/porttele	5 169	7 424
Elinstallationer	0	3 893
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 659	0
Hissar	0	2 148
Tak	125	0
Garage/parkering	3 694	0
Summa	-337	13 465

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	50 000
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	12 998
Hiss	63 750	0
Tak	35 104	43 432
Summa	98 854	106 430

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	76 148	77 839
Uppvärmning	348 775	283 261
Vatten	144 362	110 459
Sophämtning/renhållning	107 042	117 324
Summa	676 327	588 883

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	54 847	53 253
Kabel-TV	0	1 038
Bredband	62 682	79 763
Fastighetsskatt	50 530	49 259
Summa	168 059	183 313

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	5 608	13 471
Juridiska åtgärder	19 875	0
Inkassokostnader	518	0
Revisionsarvoden extern revisor	15 625	15 477
Styrelseomkostnader	612	0
Fritids och trivselkostnader	2 908	874
Föreningskostnader	3 887	2 089
Förvaltningsarvode enl avtal	21 093	43 912
Överlåtelsekostnad	12 036	1 838
Pantsättningskostnad	860	0
Administration	17 287	67 735
Konsultkostnader	6 875	2 438
Bostadsrätterna Sverige	0	5 070
Summa	107 183	152 904

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	6 123	6 123
Summa	66 123	66 123

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	642 303	373 505
Dröjsmålsränta	0	182
Övriga räntekostnader	0	35
Övriga finansiella kostnader	40 368	8
Summa	682 671	373 731

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 123 000	34 123 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 123 000	34 123 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 417 310	-5 146 074
Årets avskrivning	-271 236	-271 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 688 546	-5 417 310
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 434 454	28 705 690
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 000 000</i>	<i>7 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
Summa	35 400 000	35 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	68 901	66 347
Transaktionskonto	210 477	221 182
Borgo räntekonto	430 537	479 945
Summa	709 915	767 473

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 070	0
Förutbet försäkr premier	470	0
Förutbet bredband	21 221	0
Summa	26 761	0

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Andra värdepapper	1 800 000	1 800 000
Summa	1 800 000	1 800 000

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-10-20	3,60 %	6 302 452	6 352 452
Nordea Hypotek AB	2026-10-21	2,64 %	5 433 790	5 433 790
Nordea Hypotek AB	2025-03-20	4,31 %	4 671 876	4 684 376
Summa			16 408 118	16 470 618
Varav kortfristig del			10 974 328	10 118 166

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 908 118 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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	6 770	0
Uppl kostnad Städning entrepr	2 575	0
Uppl kostn el	7 149	0
Uppl kostnad Värme	38 765	0
Uppl kostn räntor	81 015	102 686
Uppl kostn vatten	11 561	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 632	0
Förutbet hyror/avgifter	173 208	172 158
Summa	328 675	274 844

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 185 720	20 185 720

Underskrifter

Strängnäs, 2025-05-02

Ort och datum

Kenneth H. Sjö

Kenneth Sjö
Ordförande

Kersti Hellström

Kersti Hellström
Styrelseledamot

Kjell Gustafsson

Kjell Gustafsson
Styrelseledamot

Kjell Huddénus

Kjell Huddénus
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-06

Amanda Fallqvist

Baker Tilly Rådek AB
Amanda Sofia Maria Fallqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Semaforen 1

Org.nr 769603-4896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Semaforen 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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:

- 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, avsiktlig 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 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

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 den 6 maj 2025

Baker Tilly Rådek AB



Amanda Fallqvist
Auktoriserad revisor