



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Semaforen 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Semaforen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Rälsen GA:1. Föreningens andel är 27 procent. Samfälligheten förvaltar gårdsplan, parkeringsplatser, soprum.

Styrelsen

Elsa Marianne Blomberg	Ordförande
Lillemor Uddhammar	Vice ordförande
Nils Gunnar Lange	Sekreterare
Karl Inge Lennart Bergqvist	Ledamot
Karl Urban Forsum	Ledamot
Matti Olavi Osvald Duvaldt	Suppleant
Inger Synnöve Hedman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Emil Flodqvist	Ordinarie Extern	Rådek
----------------	------------------	-------

Valberedning

Anna-Lena Lange
Gunilla Sköldemar

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rälsen 2	2001	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 3 flerbostadshus.

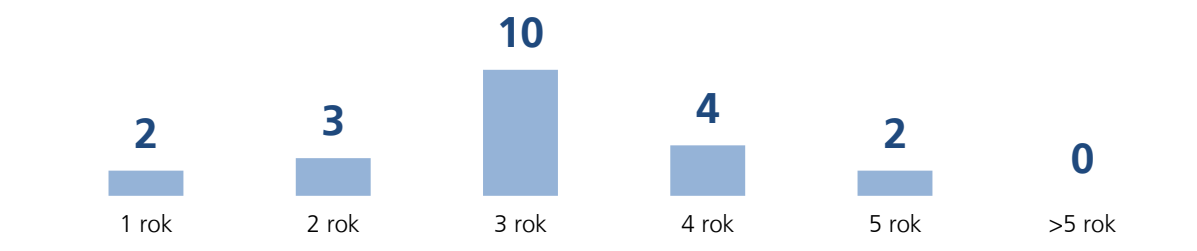
Värdeåret är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 858 m², varav 1 858 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Föreningen har sedan 2012 en stor gemensamhetslokal i ett av husen.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2026.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	HSS Städ
Kabel-TV	Telenor/Bredbandsbolaget
Skötsel av grönytor, snöröjning	Björkner Entreprenad AB
Hissar	Kone Hissar AB
Teknisk fastighetsförvaltning	Strängnäs Fastighetservice
Fjärrvärmeanläggning	SEVAB Strängnäs Energi
Administration och service av inpasseringssystem	Certego AB

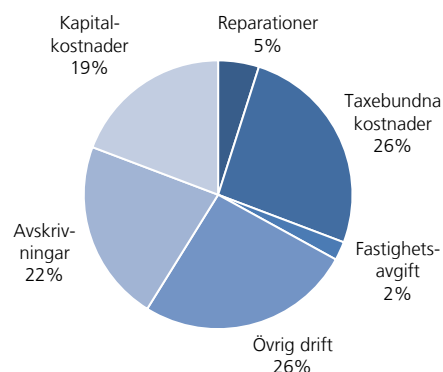
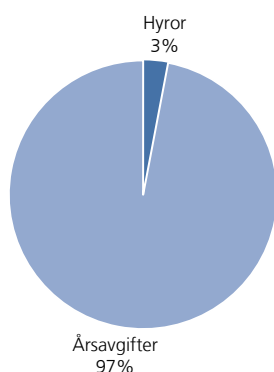
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 144 866	1 087 459
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 421 421	1 424 338
Finansiella intäkter	70	13
	1 421 491	1 424 351
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	780 113	822 910
Finansiella kostnader	254 571	278 712
Ökning av kortfristiga fordringar	60 840	74 295
Minskning av långfristiga skulder	1 213 825	116 564
Minskning av kortfristiga skulder	8 088	74 464
	2 317 437	1 366 945
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	248 919	1 144 866
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-895 946	57 406

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid omsättning av ett större lån fastställdes en betydligt lägre ränta. Till följd av detta beslutade styrelsen att sänka avgifterna med 5% från 2021.

En utredning rörande laddningsstolpar har inletts. Beslut i ärendet kommer att fattas inom GA-gruppen under 2021.

Automatisk öppning av entrédörrarna har installerats.

Pandemin har under året minskat möjligheterna till informationsträffar med medlemmarna. Dock genomfördes en uppskattad samling utomhus strax före jul.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	742	739	739	762
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 869	7 522	7 585	7 648
Elkostnad/m ² totalyta	19	20	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	108	115	119	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	39	41	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	137	150	150	154
Soliditet (%)	56	54	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	96	32	0	110
Nettoomsättning (tkr)	1 421	1 424	1 428	1 466

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 858 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 610 000	0	0	15 610 000
Fond för yttre underhåll	834 667	100 000	0	734 667
S:a bundet eget kapital	16 444 667	100 000	0	16 344 667
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-60 616	-100 000	32 229	7 154
Årets resultat	96 307	96 307	-32 229	32 229
S:a fritt eget kapital	35 690	-3 693	0	39 384
S:a eget kapital	16 480 357	96 307	0	16 384 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	96 307
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	39 383
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	35 690

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	35 690
----------------------------------	---------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 421 421	1 423 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	390
Summa rörelseintäkter		1 421 421	1 424 338
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-677 216	-715 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 516	-74 637
Personalkostnader	Not 6	-28 382	-32 766
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-290 500	-290 500
Summa rörelsekostnader		-1 070 613	-1 113 410
RÖRELSERESULTAT		350 808	310 928
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 571	-278 712
Summa finansiella poster		-254 501	-278 699
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		96 307	32 229
ÅRETS RESULTAT		96 307	32 229

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	28 206 001	28 496 501
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 206 001	28 496 501
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 206 001	28 496 501
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	276 787	1 163 422
Summa kortfristiga fordringar		276 787	1 163 422
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 614	940 614
		1 000 614	940 614
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 192	2 934
SBC klientmedel i SHB		0	6 729
Summa kassa och bank		1 192	9 663
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 278 593	2 113 699
SUMMA TILLGÅNGAR		29 484 593	30 610 200

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 610 000	15 610 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	834 667	734 667
Summa bundet eget kapital		16 444 667	16 344 667
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-60 616	7 154
Årets resultat		96 307	32 229
Summa fritt eget kapital		35 690	39 384
SUMMA EGET KAPITAL		16 480 357	16 384 051
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 584 305	13 859 566
Summa långfristiga skulder		12 584 305	13 859 566
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	178 000	116 564
Leverantörsskulder		57 392	66 555
Skatteskulder		58 926	56 994
Övriga skulder		13 879	12 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	111 734	113 784
Summa kortfristiga skulder		419 931	366 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 484 593	30 610 200

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 379 010	1 373 490
Hyror parkering moms	0	2 200
Hyror parkering	21 750	27 250
Hyror carport	20 650	21 000
Öresutjämning	10	8
	1 421 421	1 423 948

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	390
	0	390

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 045	50 911
	Fastighetsskötsel beställning	13 140	23 393
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	32 647	19 589
	Fastighetsskötsel gård beställning	558	7 773
	Städning entreprenad	44 292	42 276
	Hissbesiktning	5 953	5 635
	Gård	6 232	13 506
	Serviceavtal	27 225	32 220
	Förbrukningsmateriel	5 487	21 927
	Teleport/hissanläggning	4 852	3 120
	Brandskydd	688	0
	Fordon	1 500	0
		172 619	220 349
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 711	13 022
	Entré/trapphus	3 289	0
	Lås	1 182	0
	VVS	4 673	0
	Ventilation	0	3 825
	Elinstallationer	2 349	2 300
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 036
	Hiss	6 285	6 861
	Fasad	0	4 813
	Mark/gård/utemiljö	0	3 242
	Vattenskada	46 436	0
		65 925	38 099
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	7 493
		0	7 493
	Taxebundna kostnader		
	El	34 726	37 822
	Värme	199 907	212 888
	Vatten	78 702	72 898
	Sophämtning/renhållning	28 794	33 322
		342 129	356 930
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 480	34 323
	Kabel-TV	26 916	26 592
	Bredband	3 138	2 803
		66 534	63 718
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 009	28 917
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	677 216	715 506

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	306
	Medlemsinformation	0	1 164
	Tele- och datakommunikation	10 370	9 872
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	10 156
	Föreningskostnader	438	1 779
	Styrelseomkostnader	0	1 959
	Fritids- och trivselkostnader	0	390
	Förvaltningsarvode	40 152	39 542
	Administration	4 860	4 600
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 520	4 420
		74 516	74 637
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	26 200	29 400
	Sociala kostnader	2 182	3 366
		28 382	32 766
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	290 500	290 500
		290 500	290 500
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 450 000	33 450 000
	Utgående anskaffningsvärde	33 450 000	33 450 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 953 499	-4 663 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-290 500	-290 500
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 243 999	-4 953 499
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 206 001	28 496 501
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 400 000	4 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 000 000	20 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
		25 400 000	25 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 400 000	25 400 000
		25 400 000	25 400 000

Not 9		2020-12-31	2019-12-31
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		25 000	25 000
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		25 000	25 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-25 000	-25 000
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-25 000	-25 000
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10		2020-12-31	2019-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		29 059	28 219
Klientmedel hos SBC		247 727	1 135 203
		276 787	1 163 422

Not 11				
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	9 710	1 000 614	1 018 938	940 614
korträntefond				
		1 000 614	1 018 938	940 614

Not 12		2020-12-31	2019-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		734 667	683 443
Reservering enligt stadgar		100 000	100 000
Extraservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-48 776
Vid årets slut		834 667	734 667

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Löst	0,000 %	0	1 094 325	
Handelsbanken	0,860 %	8 920 000	8 920 000	2025-10-30
Handelsbanken	1,890 %	3 842 305	3 961 805	2022-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		12 762 305	13 976 130	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-178 000	-116 564	
		12 584 305	13 859 566	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 872 305 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2020-12-31 **2019-12-31**

17 840 000 17 840 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Ränta
Avgifter och hyror
Upplupna kostnader

2020-12-31 **2019-12-31**

0 1 175
111 734 112 609
0 0

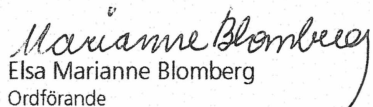
111 734 **113 784**

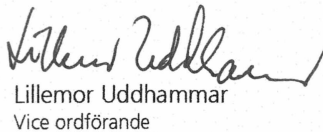
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

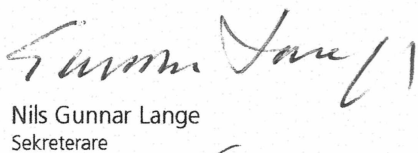
Inga större underhållsarbeten planeras. Obligatorisk ventilationskontroll skall genomföras 2021.

Styrelsens underskrifter

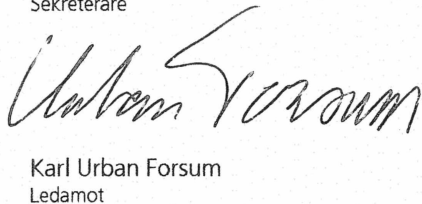
STRÄNGNÄS den 3 / 3 2021


Elsa Marianne Blomberg
Ordförande


Lillemor Uddhammar
Vice ordförande

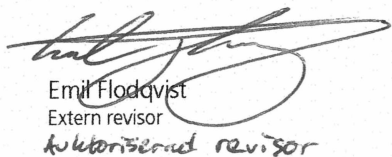

Nils Gunnar Lange
Sekreterare

Karl Inge Lennart Bergqvist
Ledamot


Karl Urban Forsum
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2021


Emil Flodqvist
Extern revisor
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Semaforen 2

Org.nr 769606-5932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Semaforen 2 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-03-11 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 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

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Semaforen 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

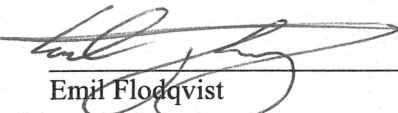
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Eskilstuna den 24 mars 2021


Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se