

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Semaforen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2084.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

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

Styrelsen

Jan Erik Håkan Liljeros	Ordförande
Birgitta Kristina Hellström	Sekreterare
Lars Teodor Kihlander	Ledamot
Alf Karl Göran Persson	Ledamot
Tord Rune Ingvar Stjernberger	Ledamot

Rolf Fredrik Löfving	Suppleant
Sonia Elenor Karoline Thunberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Birgitta Kristina Hellström, Lars Teodor Kihlander, Jan Erik Håkan Liljeros, Rolf Fredrik Löfving, Alf Karl Göran Persson, Tord Rune Ingvar Stjernberger och Sonia Elenor Karoline Thunberg.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

TS NK G
B. Flu
Sonia

Revisor

Jonas Ekman

Ordinarie Extern

LR Revision & Redovisning
Strängnäs AB

Valberedning

Bo Jansson

Ursula Lysholm

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rälsen 3	2003	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

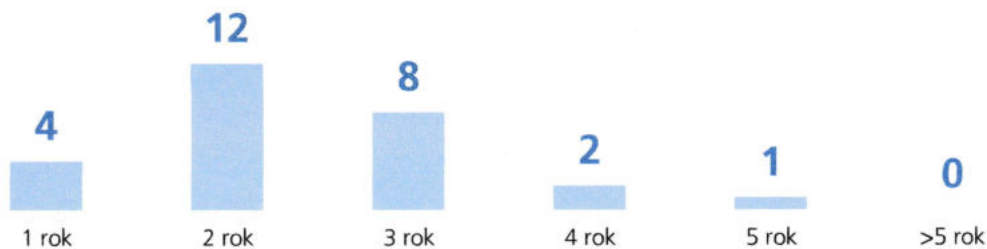
Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 157 m², varav 2 157 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2084.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Renovering av trätytor på portar o bänkar	2020
Nytt inpasseringssystem	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

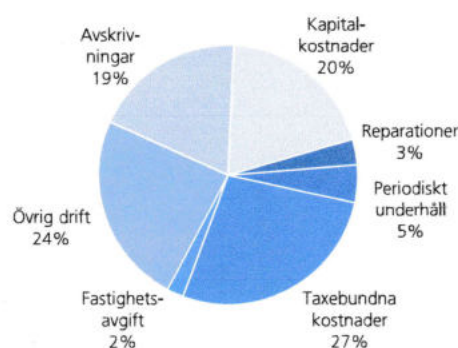
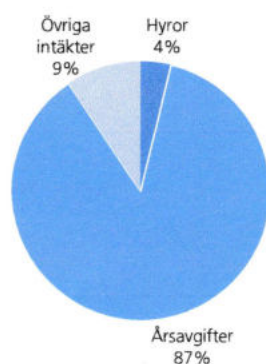
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	HSS Städ AB
Snöröjning o gräsklippning	Björkner Entreprenad AB
Skötsel av träd o rabatter	Burges Blommor AB

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	668 475	875 864
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 756 486	1 701 714
Finansiella intäkter	125	-3 639
Ökning av kortfristiga skulder	0	37 036
	1 756 611	1 735 111
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 072 107	990 258
Finansiella kostnader	346 623	352 659
Ökning av kortfristiga fordringar	34 312	439 983
Minskning av långfristiga skulder	193 784	159 600
Minskning av kortfristiga skulder	33 457	0
	1 680 283	1 942 500
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	744 803	668 475
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	76 328	-207 389

*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 1 377 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.

B. J. M.
J. K.
G. L.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämma hölls den 10 april i Kommunhuset, sal Glunten.

Två st portar har utrustats med dörröppnare.

Bygglov har sökts och beviljats för inglasning av samtliga balkonger. En balkong är färdigställd.

Kvicksilverlamporna i gårdsbelysningen har, tillsammans med Semaforen 1 o 2, ersatts med LED-lampor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	707	707	705	707
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 704	8 794	8 868	8 942
Elkostnad/m ² totalyta	21	23	22	25
Värmekostnad/m ² totalyta	133	134	134	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	43	45	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	161	163	165	180
Soliditet (%)	56	56	56	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6	23	51	53
Nettoomsättning (tkr)	1 635	1 637	1 629	1 639

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 157 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	23 595 000	0	0	23 595 000
Fond för yttre underhåll	784 882	150 000	0	634 882
S:a bundet eget kapital	24 379 882	150 000	0	24 229 882
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-124 304	-150 000	22 855	2 841
Årets resultat	5 578	5 578	-22 855	22 855
S:a ansamlad förlust	-118 726	-144 422	0	25 696
S:a eget kapital	24 261 156	5 578	0	24 255 578

B. Hua
AK GB
h

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	5 578
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	25 696
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	-118 726

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

27 998
-90 728

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 634 811	1 637 042
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 675	64 672
Summa rörelseintäkter		1 756 486	1 701 714
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-963 291	-894 850
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 277	-69 478
Personalkostnader	Not 6	-25 539	-25 930
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-332 303	-332 303
Summa rörelsekostnader		-1 404 410	-1 322 561
RÖRELSERESULTAT		352 076	379 153
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125	28
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	-3 667
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 623	-352 659
Summa finansiella poster		-346 498	-356 298
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		5 578	22 855
ÅRETS RESULTAT		5 578	22 855

B. H. M.
M. G. L.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	41 524 281	41 856 584
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 524 281	41 856 584
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 524 281	41 856 584
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	817 574	706 105
Summa kortfristiga fordringar		817 574	706 105
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	992 333	992 333
		992 333	992 333
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		45	873
Summa kassa och bank		45	873
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 809 952	1 699 312
SUMMA TILLGÅNGAR		43 334 233	43 555 896

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and 'G'.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 595 000	23 595 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	784 882	634 882
Summa bundet eget kapital		24 379 882	24 229 882
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-124 304	2 841
Årets resultat		5 578	22 855
Summa fritt eget kapital		-118 726	25 696
SUMMA EGET KAPITAL		24 261 156	24 255 578
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 605 755	18 808 085
Summa långfristiga skulder		18 605 755	18 808 085
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	168 146	159 600
Leverantörsskulder		86 614	127 655
Skatteskulder		73 278	71 604
Övriga skulder		13 000	10 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	126 284	122 958
Summa kortfristiga skulder		467 322	492 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 334 233	43 555 896

Handwritten signatures and initials:
 B
 G
 B. Skur
 [Other illegible signatures]

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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Yttre anläggningar	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 524 832	1 524 832
Hyror parkering moms	13 900	0
Hyror parkering	49 050	63 050
Hyror förråd	3 240	3 888
Kabel-TV intäkter	43 740	43 740
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 500
Öresutjämning	49	32
	1 634 811	1 637 042

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	56 974	64 672
Övriga intäkter	64 701	0
	121 675	64 672

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel beställning	0	972
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	113 164	137 725
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 478	980
	Städning entreprenad	40 800	40 800
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 813	0
	Hissbesiktning	6 733	6 498
	Bevakning	0	1 200
	Gård	0	6 306
	Serviceavtal	19 993	19 372
	Förbrukningsmateriel	40	344
	Teleport/hissanläggning	7 800	7 800
	Störningsjour och larm	5 108	3 660
	Brandskydd	8 538	8 178
	Fordon	35	0
		241 502	233 835
Reparationer			
	Lås	18 555	11 266
	VVS	0	1 333
	Elinstallationer	5 303	1 335
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 125
	Bredband	2 488	0
	Hiss	12 308	21 715
	Tak	9 634	0
	Fasad	0	20 027
	Mark/gård/utemiljö	4 168	0
	Garage/parkering	3 181	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	22 356
		55 637	83 157
Periodiskt underhåll			
	Mark/gård/utemiljö	81 920	0
		81 920	0
Taxebundna kostnader			
	El	45 275	49 807
	Värme	286 492	289 313
	Vatten	101 323	91 703
	Sophämtning/renhållning	42 843	42 493
		475 934	473 316
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	25 604	24 703
	Kabel-TV	43 740	43 740
	Bredband	1 775	0
		71 119	68 443
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 179	36 099
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	963 291	894 850

[Handwritten signatures and initials]

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	4 050	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 141	10 125
	Föreningskostnader	906	1 322
	Styrelseomkostnader	7 084	6 821
	Fritids- och trivselkostnader	0	763
	Förvaltningsarvode	43 976	42 636
	Administration	2 511	3 191
	Korttidsinventarier	999	0
	Konsultarvode	7 900	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		83 277	69 478

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 250	22 750
	Kostnadsersättningar	241	0
	Sociala kostnader	2 048	3 180
		25 539	25 930

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	330 337	330 337
	Förbättringar	1 966	1 966
		332 303	332 303

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 087 291	45 087 291
	Utgående anskaffningsvärde	45 087 291	45 087 291
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 230 707	-2 898 403
	Årets avskrivningar enligt plan	-332 303	-332 303
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 563 010	-3 230 707
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 524 281	41 856 584
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 800 000	22 600 000
	Taxeringsvärde mark	6 393 000	5 328 000
		31 193 000	27 928 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 193 000	27 928 000
		31 193 000	27 928 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and 'H'.

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 697	29 697
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 697	29 697
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 697	-29 697
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 697	-29 697
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	72 816	36 121
	Klientmedel hos SBC	744 758	667 601
	Fordringar	0	2 383
		817 574	706 105

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
	Handelsbanken Lux	1 231	176 000	178 001	176 000
	Handelsbanken Stabil	5 553	816 333	871 751	816 333
			992 333	1 049 752	992 333

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	634 882	484 882
	Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	784 882	634 882

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,980 %	10 184 545	10 184 545	2020-09-01
Handelsbanken	1,980 %	3 496 500	3 656 100	2020-09-01
Handelsbanken	1,430 %	5 092 856	5 127 040	2024-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		18 773 901	18 967 685	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-168 146	-159 600	
		18 605 755	18 808 085	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 933 171 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	21 405 000	21 405 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	5 867	6 195
Avgifter och hyror	120 417	116 763
	126 284	122 958

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nytt inpasseringssystem.

Underhåll av portar och bänkar m a p trädetaljer.

13

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Styrelsens underskrifter

STRÄNGNÄS den 3 / 3 2020



Jan Erik Håkan Liljeros
Ordförande



Birgitta Kristina Hellström
Sekreterare



Lars Teodor Kihlander
Ledamot



Alf Karl Göran Persson
Ledamot



Tord Rune Ingvar Sternberger
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2020

LR Revision & Redovisning i Strängnäs AB



Jonas Ekman
Auktoriserad revisor