

---

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

**RB BRF Seraphis**  
Org nr: 769609-3108



# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



R

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Seraphis får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-02-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-08.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat för räkenskapsåret 2024 uppgår till 116 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även visa resultatet efter fondförändringar. Resultatmåttet redogör utfallet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Syftet är att jämföra ut de variationer som naturligt uppstår mellan åren för underhållskostnader.

Utfallet efter fondförändringar uppgår till -34 tkr, vilket är 75 tkr högre än föregående år. Variationen kan huvudsakligen tillskrivas högre intäkter. Bland driftskostnaderna kan det noteras att kostnaden för fastighetsel har uppvisat en minskning (-14 %), medan uppvärmning (+13 %) och vatten (+22 %) har indikerat en ökning. Bland de finansiella posterna har räntekostnaderna resulterat i en ökning med 123 tkr (+29,5 %), till följd av låneomsättningar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som ska villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 117 % till 170 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 477 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 594 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Seraphis 6 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns fyra byggnader med 25 lägenheter samt 25 garage. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Magasinsgatan 9, 11, Sveagatan 1 samt Älvgatan 8 A-B och 10, 12, 14 i Lidköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	12
4 rum och kök	6
<b>Summa</b>	<b>25</b>

Dessutom tillkommer	Antal
Garage	25

Total tomtarea	1 354 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 256 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	678 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	678 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	43 991 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 991 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Förvaltning, Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Bredband, telefoni, digital-TV	Telia AB
Hisservice	Kone AB
Hissbesiktning	Kiwi Sweden AB
VA & Sophämtning	Lidköping Miljö & Teknik AB
Elnät	Lidköpings Elnät AB
Elhandel	Bixia AB
Fjärrvärme	Lidköping Energi AB
Garageservice	CJ Portar AB

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 32 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Genom att kartlägga och förutse underhållsåtgärder över tid kan skador förebyggas, vilket i sin tur förhindrar att mindre defekter utvecklas till mer omfattande och kostsamma reparationer. Underhållsplanen omfattar normalt inga standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Avsättningen till underhållsfonden beror främst på kommande underhåll, men även på nuvarande fondvolym samt redovisningsregelverk.

**Föreningen underhållsplan** uppdaterades senast hösten 2024 och visar ett underhållsbehov på 1 978 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 198 tkr (67 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 150 tkr (51 kr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår är satt till 150 tkr (51 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll & investeringar

### Tidigare utfört underhåll & investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Målning av fasader	2017	
Målning garage o soprum	2018	
Installation: Automatiska dörröppnare	2022	
Laddbox elbil, 4 st laddpunkter	2023	
Byte styrsystem (värme)	2023	

### Årets utförda underhåll & investeringar

*Inga väsentliga underhålls- eller investeringsåtgärder har utförts under året.*

### Planerat underhåll & investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Träpanel/Fasad, Målning	2025 (samt vid behov)	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mats-Erik Larsson	Ordförande	2026
Pernilla Svensson	Sekreterare	2025
Patrick Millqvist	Vice ordförande	2026
Yngve Nordenstam	Ledamot	2025
Gabriel Boström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Britta Roos	Suppleant	2025
Helene Hendriksson	Suppleant	2025
Claes-Bore Niklasson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
RevisorsCentrum i Skövde <i>Huvudansvarig revisor:</i> Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2025
Bengt Andersson	Förtroendevald revisor	2025

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Franz Bauer	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Göte Isaksson	2025
Stefan Svensson	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 12 % till följd av högre räntekostnader. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2025 har styrelsen beslutat att avgiften ska vara oförändrad.

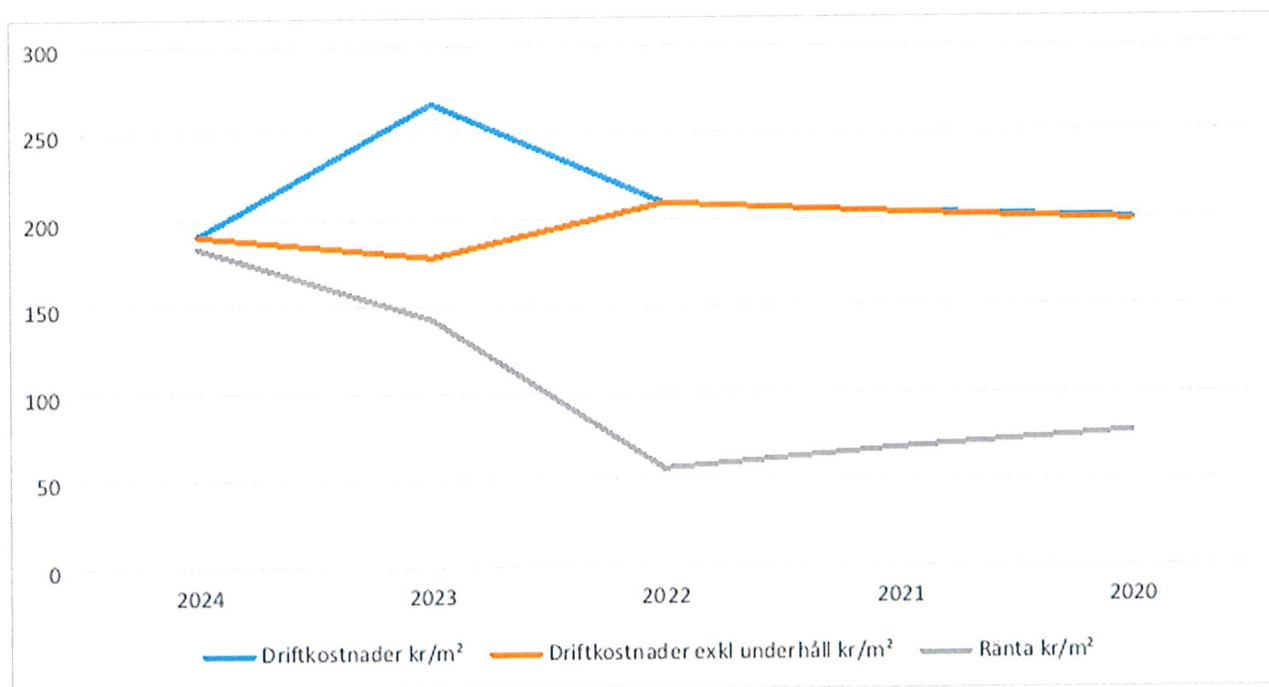
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade (i likhet med föregående år).

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 996	1 776	1 656	1 659	1 661
Resultat efter finansiella poster*	116	-222	184	272	254
Balansomslutning	50 391	50 816	51 410	51 723	51 900
Årets kassaflöde	62	-297	-5	260	197
Soliditet %*	63	62	62	61	61
Likviditet, exklusive låneomförhandling kommande år %	170	117	164	160	132
Likviditet, inklusive låneomförhandling kommande år %	7	8	16	16	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	95	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	842	747	696	696	696
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	191	177	208	203	198
Energikostnad kr/kvm*	121	109	109	107	97
Underhållsfond kr/kvm	430	379	417	354	293
Reservering till underhållsfond kr/kvm	51	51	63	61	60
Sparande kr/kvm*	202	172	215	242	237
Ränta kr/kvm	184	142	56	67	76
Skuldsättning kr/kvm*	6 266	6 407	6 562	6 726	6 889
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 149	8 332	8 534	8 747	8 960
Räntekänslighet %*	9,7	11,2	12,3	12,6	12,9

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån som föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 390 000	0	1 111 671	362 759	-221 538
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-221 538	221 538
Reservering underhållsfond			150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					116 310
<b>Vid årets slut</b>	<b>30 390 000</b>	<b>0</b>	<b>1 261 671</b>	<b>-8 779</b>	<b>116 310</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	141 221
Årets resultat	116 310
Årets fondreservering enligt stadgarna	-150 000
<b>Summa</b>	<b>107 531</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **107 531**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 996 403	1 775 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	12 025
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 996 583</b>	<b>1 787 845</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-559 765	-782 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 718	-316 570
Personalkostnader	Not 6	-52 959	-47 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-477 310	-464 187
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 359 752</b>	<b>-1 611 123</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>636 831</b>	<b>176 722</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 066	2 630
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 043	16 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-540 630	-417 465
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-520 521</b>	<b>-398 260</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>116 310</b>	<b>-221 538</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>116 310</b>	<b>-221 538</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	49 199 161	49 663 047
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	98 438	111 861
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 297 598</b>	<b>49 774 908</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	37 500	37 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 500</b>	<b>37 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 335 098</b>	<b>49 812 408</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	1 004	34 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	105 998	81 890
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>107 002</b>	<b>116 550</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	949 075	887 434
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>949 075</b>	<b>887 434</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 056 077</b>	<b>1 003 985</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>50 391 175</b>	<b>50 816 392</b>

A

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	30 390 000	30 390 000	
Fond för yttre underhåll	1 261 671	1 111 671	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>31 651 671</b>	<b>31 501 671</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-8 779	362 759	
Årets resultat	116 310	-221 538	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>107 531</b>	<b>141 221</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>31 759 202</b>	<b>31 642 892</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 184 446	7 225 920
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 184 446</b>	<b>7 225 920</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 199 670	11 571 946
Leverantörsskulder		56 775	22 464
Skatteskulder		4 431	3 769
Övriga skulder	Not 18	22 695	34 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	163 956	314 689
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 447 527</b>	<b>11 947 580</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>50 391 175</b>	<b>50 816 392</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	116 310	-221 538
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	477 310	464 187
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>593 620</b>	<b>342 649</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	9 548	-36 134
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-127 778	82 647
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>475 390</b>	<b>289 162</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-131 231
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-131 231</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-413 750	-455 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-413 750</b>	<b>-455 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	61 640	-297 069
Likvida medel vid årets början	887 434	1 184 503
Likvida medel vid årets slut	949 075	887 434

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillbyggnad/komplettering tak	Linjär	30
Automatiska dörröppnare	Linjär	10
Laddbox, elbil	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 899 768	1 685 798
Hyror, garage	92 400	86 350
Övriga ersättningar	3 008	3 676
Övriga sidointäkter	1 228	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-4
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 996 403</b>	<b>1 775 820</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag, fg år elstöd	0	11 665
Övriga rörelseintäkter	180	360
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>180</b>	<b>12 025</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-262 138
Reparationer	-31 629	-28 667
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-46 660	-45 635
Försäkringspremier	-31 786	-25 447
Kabel- och digital-TV	-41 955	-41 955
Återbäring från Riksbyggen	300	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-334	-1 057
Serviceavtal	-25 358	0
Obligatoriska besiktningar	-4 345	-4 296
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-25 849
Förbrukningsinventarier	-2 915	-3 991
Vatten	-74 661	-61 163
Fastighetsel	-43 167	-50 315
Uppvärmning	-237 444	-209 581
Sophantering och återvinning	-16 636	-24 520
Förvaltningsarvode drift	-3 175	-240
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-559 765</b>	<b>-782 754</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-227 874	-270 156
IT-kostnader	-12 420	0
Arvode, yrkesrevisor	-18 783	-16 678
Övriga förvaltningskostnader	-3 844	-3 395
Kreditupplysningar	0	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 483	-4 200
Telefon och porto	0	-11 108
Medlems- och föreningsavgifter	-1 525	-1 525
Bankkostnader	-2 790	-2 519
Övriga externa kostnader	0	-6 950
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-269 718</b>	<b>-316 570</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-38 102	-37 151
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 429	-3 330
Sociala kostnader	-11 428	-7 132
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-52 959</b>	<b>-47 613</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-437 640	-437 640
Avskrivning Markanläggningar, <i>laddstolpe</i>	-26 246	-13 123
Avskrivning Installationer, <i>automatiska dörröppnare</i>	-13 423	-13 423
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-477 310</b>	<b>-464 187</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	2 066	1 880
Utdelning från andelar i Riksbyggens Intresseförening	0	750
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 066</b>	<b>2 630</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton ( <i>Transaktionskonto, Swedbank</i> )	0	434
Ränteintäkter från likviditetsplacering ( <i>Spar-konto, SBAB</i> )	17 915	16 045
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	47
Övriga ränteintäkter	128	50
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>18 043</b>	<b>16 576</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-540 086	-417 465
Övriga räntekostnader	-544	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-540 630</b>	<b>-417 465</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	51 988 663	51 988 663
Mark	2 500 000	2 500 000
Markanläggning, <i>Laddstolpe</i>	131 231	
	<b>54 619 894</b>	<b>54 488 663</b>
<b>Årets anskaffning</b>		
Laddstolpe, markanläggning	0	131 231
	<b>54 619 894</b>	<b>54 619 894</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 011 723	-6 574 083
Markanläggning, <i>Laddstolpe</i>	-13 123	0
	<b>-7 024 846</b>	<b>-6 574 083</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-437 640	-437 640
Årets avskrivning markanläggning	-26 246	-13 123
	<b>-463 886</b>	<b>-450 763</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 488 733</b>	<b>-7 024 847</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	2 068 000	2 068 000
	<b>2 068 000</b>	<b>2 068 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>49 199 161</b>	<b>49 663 047</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	44 539 299	44 976 940
Mark	4 568 000	4 568 000
Markanläggning	91 861	118 108
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	43 400 000	43 400 000
Lokaler	591 000	591 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>43 991 000</b>	<b>43 991 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>34 519 000</i>	<i>34 519 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 472 000</i>	<i>9 472 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installation: Automatiska dörröppnare	134 233	134 233
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>134 233</b>	<b>134 233</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installation: Automatiska dörröppnare	-22 372	-8 949
	<b>-22 372</b>	<b>-8 949</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installation: Automatiska dörröppnare	-13 423	-13 423
	<b>-13 423</b>	<b>-13 423</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-35 795</b>	<b>-22 372</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>-98 438</b>	<b>-111 861</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
75 garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	37 500	37 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>37 500</b>	<b>37 500</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 004	839
Momsfordringar, fg år avdrag ing. moms laddstolpe	0	33 822
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 004</b>	<b>34 661</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 957	31 786
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 968	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 993	6 993
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 080	43 111
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>105 998</b>	<b>81 890</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	850 952	533 037
Transaktionskonto	98 123	354 397
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>949 075</b>	<b>887 434</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	18 384 116	18 797 866
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-375 000	-480 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 824 670	-11 091 946
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 184 446</b>	<b>7 225 920</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-06-01	4 404 446	-4 359 446	45 000	0
STADSHYPOTEK		2024-09-30	6 967 500	-6 892 500	75 000	0
NORDEA	3,57%	2025-07-02	0	6 892 500	18 750	6 873 750
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-12-30	7 425 920	0	200 000	7 225 920
SBAB	4,11%	2026-03-16	0	4 359 446	75 000	4 284 446
<b>Summa</b>			<b>18 797 866</b>	<b>0</b>	<b>413 750</b>	<b>18 384 116</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta två lån på 13 824 670 kr samt amortera 375 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 1 875 000 kr. Resterande skuld, 16 509 116 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi utgående lån (samt amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Intentionen är att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 18 Övriga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skuld för moms	307	0
Skuld sociala avgifter och skatter	22 388	34 712
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>22 695</b>	<b>34 712</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	61 434	87 196
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 079
Upplupna elkostnader	4 133	6 638
Upplupna värmekostnader	0	27 809
Upplupna kostnader för administration	0	6 742
Upplupna revisionsarvoden	13 500	15 000
Upplupna styrelsearvoden	3 429	3 345
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	81 460	159 880
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>163 956</b>	<b>314 689</b>

**Not Ställda säkerheter**

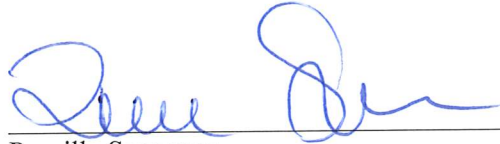
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	25 210 000	25 210 000

**Styrelsens underskrifter**

17/3-2025, Lidköping  
Ort och datum



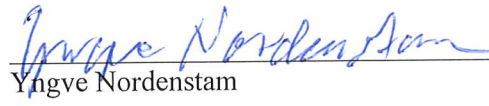
Mats-Erik Larsson



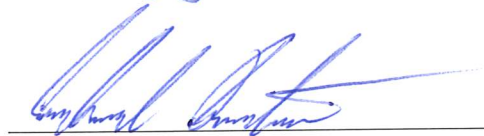
Pernilla Svensson



Patrick Millqvist



Yngve Nordenstam



Gabriel Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-24



RevisorsCentrum i Skövde AB  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



Bengt Andersson  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Seraphis

Org.nr 769609-3108

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Seraphis för år 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 31 december 2024 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

##### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 på 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, avsiktliga 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 mig 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.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Seraphis för år 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Skövde och Lidköping den 24 mars 2025  
Revisorscentrum i Skövde AB

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Bengt Andersson  
Förtroendevald revisor

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.



# BRF Seraphis

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Seraphis i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

