



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Serimner i Ludvika

|                                                                                                                  |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Sparande<br>206<br>kr/kvm | <br>Investeringsbehov<br>0<br>kr/kvm | <br>Skuldsättning<br>2 357<br>kr/kvm                                                                                                                    |
| <br>Räntekänslighet<br>3<br>% | <br>Energikostnad<br>289<br>kr/kvm   | Dessa sju<br>nyckeltal<br>beskriver<br>bostadsrätts-<br>föreningens<br>ekonomi.<br><br>↓<br><br>Läs mer om vad<br>de olika nyckel-<br>talen står för på:<br><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/<br/>bostadsrattskollen</a> |
| <br>Tomträtt<br>Nej           | <br>Årsavgift<br>836<br>kr/kvm       |                                                                                                                                                                                                                                            |

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
206 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

---

Inte tillgängligt.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
2 357 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
3 %

#### DEFINITION

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

#### VARFÖR?

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

---

.

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
289 kr/kvm

#### DEFINITION

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

#### VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal  
energikostnad är i dagsläget  
cirka 200 kr/kvm. Men många  
faktorer kan påverka både i  
byggnaden och externt, t.ex.  
energipriserna.

#### Styrelsens kommentar

---

.

#### NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

---

.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
836 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den  
enskilde medlemmens  
månadskostnad och värdet på  
bostadsrätten. Därför är det  
viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i  
förhållande till de andra  
nyckeltalen - om det finns en  
risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Serimner i Ludvika med säte i Ludvika org.nr. 783800-1316 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ludvika kommun. På fastigheten har under år 1962 uppförts 3 hus med adress Eriksgatan 12, Eriksgatan 14 samt Fredsgatan 14 och innehåller 59 lägenheter med bostadsrätter. Föreningen har en lägenhet som används av styrelsen.

| Fastighet   | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Särimner 11 | 1953-07-18    | 1962                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 59               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 307                    |
| 35               | garageplatser                         | 0                        |
| 3                | motorcykelplatser                     | 0                        |
| Totalt 97 objekt |                                       | 4 307                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 42 st 3 rok, 13 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn                        | Typ          | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|-----------------------------|--------------|---------|-------|---------|
| Ludvika Ludvika Gård<br>S:5 | Samfällighet |         | 0,018 | Väg     |

#### Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll       | Fr.o.m.    |
|---------------------|------------|------------|
| Jonny Pieber        | Ordförande | 2019-05-08 |
| Kjell Ström         | Ledamot    | 2013-05-07 |
| Anders Yngve Perols | Ledamot    | 2023-05-26 |
| Helena Bååth        | Ledamot    | 2017-05-31 |
| Elisabet Stelin     | Ledamot    | 2020-06-24 |
| Anders Pryd         | Ledamot    | 2023-05-26 |
| Christina Johansson | Ledamot    | 2020-06-17 |
| Eva Forssell        | Ledamot    | 2018-05-09 |
| Jonathan Dobos      | Suppleant  | 2024-06-05 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonny Pieber, Elisabeth Stelin, Kjell Ström, Eva Forsell, Yngve Perols och Jonatan Dobos.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Ström, Helena Bååth, Jonny Pieber och Anders Pryd.

Revisorer har varit: Bengt Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Larissa Hagberg (sammankallande) och Ulla Mässing, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.  
Extra stämma för antagande av nya stadgar hölls 2024-11-05. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.  
Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar, beslut ett av två.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad. I årsavgiften ingår värme, vatten, hushållsel samt Telia bredband och TV.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-08.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Åtgärd                                                                                                                                                |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2001-2002 | Badrumsrenovering och stambyte                                                                                                                        |
| 2003-2007 | Nya elledningar och elcentral, fjärrvärmeinstallation och isolering vind                                                                              |
| 2008      | Nya fönster och balkongdörrar samt nya fasadplåtar. Ombyggnad av 1 lokal till 2 lägenheter                                                            |
| 2012      | Ombyggnad av 3 bostadsrättslokaler till 4 bostadsrättslägenheter. Postboxar har installerats i varje trappentré. Pannor och oljetank har demonterats. |
| 2014      | Nytt bokningssystem till tvättstugan                                                                                                                  |
| 2015      | Installation av molok, radonmätning, takrenovering, byte portar Eriksgatan 14 och installation av porttelefoner.                                      |
| 2015-2016 | Ny ventilation. Helrenovering av tvättstugan.                                                                                                         |
| 2019      | OVK                                                                                                                                                   |
| 2020      | Renovering av innergården. Satt in avgasare och bytt cirkulationspump.                                                                                |
| 2021      | Byte av ventilation i garage. Statusbesiktning. Installation av matmolok.                                                                             |
| 2022      | Nya entrédörrar. Byggt om källarlokal till bastu.                                                                                                     |
| 2023      | Åtgärdat sprickor i trapphus. Nytt ytskikt bakre entré, Fredsgatan 14.                                                                                |
| 2024      | Målning av källare.                                                                                                                                   |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 206   | 212   | 201   | 187   | 267   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 357 | 2 502 | 2 647 | 2 674 | 2 814 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 357 | 2 502 | 2 647 | 2 674 | 2 814 |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3     | 3     | 3     | 4     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 289   | 254   | 206   | 212   | 184   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 836   | 804   | 765   | 765   | 765   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 99    | 99    | 99    | 99    | 99    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 846   | 813   | 773   | 770   | 773   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 645 | 3 503 | 3 318 | 3 315 | 3 321 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 232   | 113   | 149   | 20    | 429   |
| Soliditet, %                           | 43    | 42    | 40    | 40    | 39    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 418 270                    | 0                                                                      | 0                         | 418 270                    |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 3 376 130                  | 0                                                                      | 0                         | 3 376 130                  |
| Underhållsfond, kr                    | 889 238                    | 0                                                                      | 83 347                    | 972 585                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 683 638</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>83 347</b>             | <b>4 766 985</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 279 188                  | 113 367                                                                | -83 347                   | 4 309 208                  |
| Årets resultat, kr                    | 113 367                    | -113 367                                                               | 231 782                   | 231 782                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 392 555</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>148 435</b>            | <b>4 540 990</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>9 076 193</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>231 782</b>            | <b>9 307 975</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 172 000kr samt ianspråktagande skett med 88 653kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 4 392 555        |
| Årets resultat, kr                                  | 231 782          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -172 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 88 653           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>4 540 990</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>4 540 990</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 3 645 368                | 3 501 529                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 7 480                    | 1 680                    |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>3 652 848</b>         | <b>3 503 209</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 357 648               | -2 312 533               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -93 166                  | -79 568                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -270 112                 | -280 941                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -567 095                 | -569 370                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 288 020</b>        | <b>-3 242 412</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>364 828</b>           | <b>260 798</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 42 665                   | 38 005                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -175 710                 | -185 436                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-133 045</b>          | <b>-147 431</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>231 782</b>           | <b>113 367</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>231 782</b>           | <b>113 367</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>231 782</b>           | <b>113 367</b>           |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                   |                   |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 19 343 474        | 19 910 569        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>19 343 474</b> | <b>19 910 569</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |        | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>19 343 974</b> | <b>19 911 069</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               | Not 11 | 1 447             | 14                |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 1 939 685         | 1 676 505         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 83 273            | 76 722            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>2 024 405</b>  | <b>1 753 240</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 5 459             | 6 274             |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>5 459</b>      | <b>6 274</b>      |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>2 029 864</b>  | <b>1 759 514</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>21 373 838</b> | <b>21 670 583</b> |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 3 794 400 | 3 794 400 |
| Fond för yttre underhåll  | 972 586   | 889 238   |
| Summa Bundet eget kapital | 4 766 986 | 4 683 638 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 4 309 207 | 4 279 188 |
| Årets resultat           | 231 782   | 113 367   |
| Summa Fritt eget kapital | 4 540 990 | 4 392 555 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 9 307 975 | 9 076 193 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |            |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 9 525 698 | 10 150 798 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 9 525 698 | 10 150 798 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 625 100   | 625 100   |
| Leverantörsskulder                              |        | 190 012   | 30 413    |
| Skatteskulder                                   |        | 14 645    | 36 590    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 1 246 621 | 1 182 830 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 463 787   | 568 659   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 2 540 165 | 2 443 592 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 12 065 863 | 12 594 390 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 21 373 838 | 21 670 583 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 364 828          | 260 798          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 567 095          | 569 370          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>567 095</b>   | <b>569 370</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 42 665           | 38 005           |
| Erlagd ränta                                                                        | -175 710         | -185 436         |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <b>798 877</b>   | <b>682 737</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -8 133           | 19 953           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 96 660           | -190 679         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>88 527</b>    | <b>-170 726</b>  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            | <b>887 404</b>   | <b>512 010</b>   |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                            |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                | -60 806          |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                                      | <b>0</b>         | <b>-60 806</b>   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                           |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -625 100         | -625 100         |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                     | <b>-625 100</b>  | <b>-625 100</b>  |
| Årets kassaflöde                                                                    | <b>262 304</b>   | <b>-173 896</b>  |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>1 682 542</b> | <b>1 856 438</b> |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>1 944 847</b> | <b>1 682 542</b> |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 343 500 kr

Förändring jämfört med föregående år 343 500 kr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 3 599 976                | 3 461 472                |
|       | Hyror lokaler                                   | 5 400                    | 9 645                    |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 204 410                  | 202 776                  |
|       | Hyror övrigt                                    | 4 850                    | 0                        |
|       | Övriga intäkter                                 | 21 336                   | 16 672                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>3 835 972</b>         | <b>3 690 565</b>         |
|       | Hyresbortfall                                   | -1 142                   | 427                      |
|       | Avsatt till inre fond                           | -189 462                 | -189 462                 |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-190 604</b>          | <b>-189 035</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>3 645 368</b>         | <b>3 501 529</b>         |
|       |                                                 |                          |                          |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Övriga ersättningar och intäkter                | 7 480                    | 1 680                    |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>7 480</b>             | <b>1 680</b>             |
|       |                                                 |                          |                          |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -418 448                 | -289 961                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -2 344                   | -2 178                   |
|       | Reparationer                                    | -29 214                  | -115 399                 |
|       | Planerat underhåll                              | -88 653                  | -230 311                 |
|       | El                                              | -620 718                 | -500 879                 |
|       | Uppvärmning                                     | -329 695                 | -303 660                 |
|       | Vatten                                          | -296 893                 | -288 302                 |
|       | Sophämtning                                     | -93 153                  | -91 661                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -53 579                  | -55 552                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -157 305                 | -157 368                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -85 800                  | -85 800                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -161 783                 | -154 796                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -20 062                  | -36 668                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 357 648</b>        | <b>-2 312 533</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | 0                        | -3 398                   |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -28 314                  | -21 348                  |
|       | Extern revision                                                                          | -13 700                  | -13 600                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -22 750                  | -22 750                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -21 429                  | -99                      |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -6 974                   | -18 373                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-93 166</b>           | <b>-79 568</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -103 800                 | -99 900                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | 0                        | -5 000                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -23 000                  | -20 200                  |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | -85 393                  | -90 557                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -57 354                  | -54 843                  |
|       | Pensionskostnader och förpliktelser                                                      | 635                      | -4 296                   |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -1 200                   | -6 145                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-270 112</b>          | <b>-280 941</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -374 316                 | -376 591                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -192 779                 | -192 779                 |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-567 095</b>          | <b>-569 370</b>          |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 42 665                   | 38 005                   |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>42 665</b>            | <b>38 005</b>            |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -174 620                 | -184 896                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -1 090                   | -540                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-175 710</b>          | <b>-185 436</b>          |

| Not 10 | Byggnader och mark                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 22 954 588         | 22 893 782         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 307 176            | 307 176            |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar               | 7 711 145          | 7 711 145          |
|        | Årets investeringar                                       | 0                  | 60 806             |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>30 972 909</b>  | <b>30 972 909</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -11 062 340        | -10 492 970        |
|        | Årets avskrivningar                                       | -567 095           | -569 370           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-11 629 435</b> | <b>-11 062 340</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>19 343 474</b>  | <b>19 910 569</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 22 800 000         | 22 800 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 0                  | 0                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 5 800 000          | 5 800 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                              | <b>28 600 000</b>  | <b>28 600 000</b>  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 13 902 600         | 13 902 600         |
|        | Varav i eget förvar                                       | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <b>13 902 600</b>  | <b>13 902 600</b>  |
| Not 11 | Kundfordringar                                            | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Kundfordringar</i>                                     |                    |                    |
|        | Kundfordringar                                            | 1 447              | 14                 |
|        | <i>Summa Kundfordringar</i>                               | <b>1 447</b>       | <b>14</b>          |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 1 939 387          | 1 676 269          |
|        | Övriga fordringar                                         | 298                | 236                |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>1 939 685</b>   | <b>1 676 505</b>   |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                    |                    |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 83 273             | 76 722             |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>83 273</b>      | <b>76 722</b>      |

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 14 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

Bankkonto 2

5 459

6 274

*Summa Kassa och bank*

5 459

6 274

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 15 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank            | 4,18%            | 2032-06-23         | 450 000           | 20 000                      |
| Swedbank            | 1,48%            | 2029-08-24         | 5 506 300         | 278 800                     |
| Swedbank            | 1,67%            | 2030-06-19         | 1 041 188         | 134 352                     |
| Swedbank            | 1,57%            | 2028-06-21         | 2 065 000         | 140 000                     |
| Swedbank            | 1,67%            | 2030-06-19         | 1 088 310         | 51 948                      |
|                     |                  |                    | <b>10 150 798</b> | <b>625 100</b>              |

Långfristig del

9 525 698

Nästa års amortering av långfristig skuld

625 100

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

625 100

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

625 100

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 500 400

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

1 547 998

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,66%

Finns swap-avtal

Nej

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

Lagstadgade sociala avgifter

19 911

0

Källskatt

38 875

36 399

Inre fond

1 181 851

1 144 785

Övriga kortfristiga skulder

5 984

1 646

*Summa Övriga skulder*

1 246 621

1 182 830

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

311 287

318 860

Upplupna räntekostnader

1 403

1 490

Övriga upplupna kostnader

151 097

248 309

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

463 787

568 659

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Serimner i Ludvika, org.nr. 783800-1316

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Serimner i Ludvika för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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.

**Den föreningsvalda revisorns ansvar**

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar**

**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Serimner i Ludvika för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ludvika

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Andersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Serimner i Ludvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JONNY PIEBER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 16:30:25



**ELISABET STELIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 19:05:13



**KJELL STRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 10:16:00



**EVA FORSSELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 10:22:49



**ANDERS YNGVE PEROLS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 19:04:47



**HELENA BÅÅTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 11:44:13



**ANDERS PRYD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 12:20:11



**CHRISTINA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 19:01:40



**BENGT ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:18:42



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 15:00:03



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Serimner i Ludvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:21:27



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 15:02:06



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.