



Välkommen till årsredovisningen för Brf Serenaden i Västra Eriksberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 76:1	2002	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2013 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2013

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 4 469 kvm och 1 lokaler med hyresrätt. Byggnadernas totalyta är 5619 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bukurie Tisell	Ordförande
Fredrik Widengren	Styrelseledamot
Helene Oxelman	Styrelseledamot
Ida Nilsson	Styrelseledamot
Ewelina Gajewska	Suppleant

Valberedning

Gunnel Dokakis

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Thilde Nyvik Revisor 8511 Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2030.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Nytt krav på sopsortering från 2027, Angående återvinningsrum så arbetar föreningen med frågan. Utifrån det nya kravet på sopsortering så trädde i kraft under 1 januari 2024.
- 2024** ● Byte av filter Bolindo
Byte av vv-mätare - Brunata
Uppgradering av Bredband Telia
- 2023** ● Grindar till innegården - görs i samverkan med grannföreningen Balladen
Nytt låssystem till entrédörrar och portikerna - Gjordes i samverkan med grannföreningen
Nytt glastak till entrédörr 60
Flaggstång/Julgransbelysning - Gjordes i samverkan med Balladen
Murtvättning - Gjordes i samverkan med Balladen
Ny Garageport Ale Portar - Gjordes i samverkan med Balladen

Avtal med leverantörer

Brandöversyn	Anticimex
Bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
El, vatten, avlopp	Göteborg Energi
Fastighetsskötsel	Nabo
Garageporten	Ale Portar
Hissar	Kone
Porttelefon och taggar	Locksafe
Varmvatten	Brunata
Teknisk Fastighetsförvaltning	TFF BAS

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Erikberg samfällighetsförening, med en andel på 13.7%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma parkeringar, sopsug, dagvatten ledningar med brunnar.

Övrig verksamhetsinformation

Pizzeria 70 m2 2023-09-30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen kommer inte göra några avgiftshöjningar för 2025 då föreningen kommer gå med ett positivt resultat +381 tkr enligt budget. Om man räknar med avskrivningarna gör man ett minusresultat om 692 tkr. Avskrivningar är en kostnad och inte en utgift. Det är inga pengar som har gått ut från kassan under året för att finansiera detta. Föreningen gör ett likviditets överskott om 591 000 tkr. Netto överskott i kassan blir +381 tkr enligt budget. SBC informerade att föreningen har en stabil ekonomi och har haft det under flera år. Styrelsen har gjort ett mycket bra arbete kring att omförhandla räntan för föreningens lån och undvika förhöjda räntekostnader samt sänka föreningens räntekostnader med ca 130 000 tkr per år.

Styrelsen beslutade: Att binda två av lånen på 1 år och ett lån på 2 år.

Lån (1) 11 210 908 mkr, räntesats 2,85% (1 år) Villkorsändringsdag: 2025-09-30

Lån (2) 9 707 760 mkr, räntesats 2,72% (1 år) Villkorsändringsdag: 2025-10-30

Lån (3) 11 690 000 mkr, räntesats 2,53% (2 år) Villkorsändringsdag: 2026-09-30

Styrelsen har lyckats att undvika förhöjda räntekostnader samt sänka föreningens räntekostnader med nästan 130 000 kr per år.

SBC informerade att föreningen har möjlighet att höja taket på räntekontot från 1 050 000 kr till 1 500 000 kr. Pengarna överförs från transaktionskontot automatiskt om allokerings-motorn känner av att föreningen har överskottslikviditet på transaktionskontot vilket föreningen har, dvs överföringarna från och till räntekontot görs automatiskt så fort SBC höjt taket på räntekontot. Styrelsen har ställt en fråga till SBC om insättningsgarantin gäller för 1.500.000? SBC har informerat att Insättningsgarantin uppgår till 1 050 000 kr dvs allt som sätts in över gränsen kan gå förlorade om en bank går i konkurs. SBC har därför tagit fram tydliga rutiner och processer för samtliga banker som vi samarbetar med där vi kontinuerligt tar in får information och monitorerar bankens finansiella situation. Det för att vid behov kunna agera och ta ut föreningens pengar om någon av bankens finansiella nyckeltal skulle påverkas negativt. För belopp upp till 1 050 000 kr omfattas SBCs Räntekonto av insättningsgarantin och riskeras därmed inga förluster.

Styrelsen har beslutat och godkänt att SBC höjer taket på räntekontot från 1 050 000 kr till 1 500 000 kr.

Amortering: Styrelsen beslutade att inte amortera under 2025 pga av det osäkra ränteläget. Handelsbanken har inga specifika amorteringskrav då föreningen är så lågbelånade.

Förändringar i avtal

Avtalet med Bredablick har blivit uppsagd och nytt avtal är tecknat med Nabo för fastighetskötsel.

Nytt avtal är skrivet med TFF BAS, Teknisk Fastighetsförvaltning.

Övriga uppgifter

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Underhållsplan: Det finns en underhållsplan sen tidigare som kommer att ses över tillsammans med styrelsen Brf Balladen och uppdateras vid behov. TFF BAS , Teknisk Fastighetsförvaltning kommer att hjälpa båda föreningarna att se över underhållsplanen som är framtiden så att den gäller för båda föreningarna.

Installation 16 nya kameror: Som en del av styrelsens kontinuerliga arbete för att öka säkerheten i byggnaden har styrelsen tillsammans med styrelsen Brf Balladen installerat 16 nya kameror med hög bildkvalitet på strategiska platser runt om i föreningens gemensamma utrymmen. Anledningen till detta är att man tidigare har haft problem med inbrott, och kamerorna är ett viktigt steg för att förebygga liknande händelser i framtiden. Styrelsen vill göra allt man kan för att skapa en trygg och säker miljö för alla boende, och dessa kameror hjälper att bättre övervaka byggnaden och identifiera potentiella risker.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 570 571	3 694 588	3 373 340	3 253 059
Resultat efter fin. poster	-887 694	-471 553	-909 134	5 773
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	635 255	478 840	1 016 586	876 820
Taxeringsvärde	173 229 000	173 229 000	173 229 000	160 191 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	695	684	547	548
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,2	69,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 300	7 397	7 539	7 684
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 803	5 881	5 996	6 111
Sparande per kvm totalyta, kr	92	144	190	231
Elkostnad per kvm totalyta, kr	114	93	114	71
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	121	84	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	69	54	49	46
Energikostnad per kvm totalyta, kr	314	268	247	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	1,87	0,82	-
Räntekänslighet (%)	10,50	10,81	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 110 974 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	137 470 000	-	-	137 470 000
Fond, yttre underhåll	478 840	-	156 415	635 255
Balanserat resultat	-2 198 989	-471 553	-156 415	-2 826 957
Årets resultat	-471 553	471 553	-887 694	-887 694
Eget kapital	135 278 298	0	-887 694	134 390 603

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 670 542
Årets resultat	-887 694
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 415
Totalt	-3 714 652

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	122 450
Balanseras i ny räkning	-3 592 202

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 918 016	3 694 588
Övriga rörelseintäkter	3	769 989	705 471
Summa rörelseintäkter		4 688 005	4 400 060
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 925 082	-2 677 732
Övriga externa kostnader	9	-240 785	-202 545
Personalkostnader	10	-112 956	-101 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 282 848	-1 282 848
Summa rörelsekostnader		-4 561 671	-4 264 513
RÖRELSERESULTAT		126 334	135 547
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 293	18 378
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 057 322	-625 478
Summa finansiella poster		-1 014 029	-607 100
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-887 694	-471 553
ÅRETS RESULTAT		-887 694	-471 553

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	164 819 295	166 102 143
Summa materiella anläggningstillgångar		164 819 295	166 102 143
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		164 819 295	166 102 143
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 187	188 818
Övriga fordringar	13	2 578 132	2 434 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	83 243	453
Summa kortfristiga fordringar		2 683 562	2 624 154
Kassa och bank			
Kassa och bank		650 414	630 430
Summa kassa och bank		650 414	630 430
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 333 976	3 254 584
SUMMA TILLGÅNGAR		168 153 271	169 356 727

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 470 000	137 470 000
Fond för yttre underhåll		635 255	478 840
Summa bundet eget kapital		138 105 255	137 948 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 826 957	-2 198 989
Årets resultat		-887 694	-471 553
Summa fritt eget kapital		-3 714 652	-2 670 542
SUMMA EGET KAPITAL		134 390 603	135 278 298
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 480 000	0
Summa långfristiga skulder		11 480 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	21 128 668	33 042 668
Leverantörsskulder		215 855	274 539
Skatteskulder		84 580	84 580
Övriga kortfristiga skulder		199 248	152 991
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	654 317	523 652
Summa kortfristiga skulder		22 282 668	34 078 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 153 271	169 356 727

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	126 334	135 547
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 282 848	1 282 848
	1 409 182	1 418 395
Erhållen ränta	43 293	18 378
Erlagd ränta	-1 088 398	-477 663
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	364 078	959 110
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	83 722	791 023
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	149 314	150 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	597 114	1 900 441
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-434 000	-648 316
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-434 000	-648 316
ÅRETS KASSAFLÖDE	163 114	1 252 125
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 019 193	1 767 068
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 182 307	3 019 193

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Serenaden i Västra Eriksberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 815 272	2 815 272
Samfällighetsavgift, ej moms	0	91 095
Hysesintäkter lokaler	108 984	106 162
Hysesintäkter garage	465 759	334 856
Hysesintäkter p-plats	3 000	0
Hysesintäkter förråd	60 474	28 248
Deb. fastighetskatt	3 120	3 120
Bredband	175 230	171 072
Varmvatten, moms	110 897	69 357
Elintäkter laddstolpe moms	89 913	38 648
Dröjsmålsränta	438	223
Pantsättningsavgift	18 288	9 933
Överlåtelseavgift	19 822	11 712
Administrativ avgift	686	0
Andrahandsuthyrning	46 126	14 892
Öres- och kronutjämning	7	-2
Summa	3 918 016	3 694 588

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader	1 861	933 456
Vidarefakturerade kostnader, moms	650 701	585 537
Fakturerade kostnader	0	-902 816
Elstöd	0	75 830
Övriga intäkter	117 427	13 464
Summa	769 989	705 471

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	202 393	291 030
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 264	31 938
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	41 619
Larm och bevakning	15 476	0
Städning utöver avtal	0	7 500
Besiktningar	3 907	0
Hissbesiktning	7 946	7 429
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	4 000	0
Brandskydd	20 999	34 218
Bevakning	21 910	37 429
Myndighetstillsyn	688	6 110
Gårdkostnader	0	1 710
Gemensamma utrymmen	0	19 356
Snöröjning/sandning	21 320	18 116
Serviceavtal	160 127	141 014
Förbrukningsmaterial	1 424	1 365
Summa	466 454	638 833

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	0	21 938
Källarutrymmen	1 408	0
Dörrar och lås/porttele	27 306	20 808
VVS	5 877	1 013
Värmeanläggning/undercentral	5 347	2 386
Ventilation	3 250	8 182
Elinstallationer	17 147	0
Hissar	124 290	14 453
Tak	0	18 284
Mark/gård/utemiljö	2 774	0
Garage/parkering	6 666	56 250
Skador/klotter/skadegörelse	12 145	3 381
Summa	206 210	146 695

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	56 825	0
Hiss	65 625	0
Summa	122 450	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	639 815	521 653
Uppvärmning	736 615	679 209
Vatten	387 335	303 027
Sophämtning/renhållning	18 968	18 408
Grovsopor	0	4 470
Summa	1 782 733	1 526 767

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	56 599	52 595
Kabel-TV	3 599	0
Bredband	153 003	181 767
Samfällighetsavgifter	91 744	88 784
Fastighetsskatt	42 290	42 290
Summa	347 235	365 436

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	6 231	3 618
Juridiska åtgärder	16 125	0
Inkassokostnader	2 987	5 976
Revisionsarvoden extern revisor	15 000	15 000
Styrelseomkostnader	452	0
Fritids och trivselkostnader	0	177
Föreningskostnader	24 907	29 610
Förvaltningsarvode enl avtal	100 272	96 234
Överlåtelsekostnad	26 079	18 380
Pantsättningskostnad	26 660	14 973
Administration	11 640	6 932
Konsultkostnader	10 432	4 976
Bostadsrätterna Sverige	0	6 670
Summa	240 785	202 545

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 951	77 150
Arbetsgivaravgifter	27 005	24 238
Summa	112 956	101 388

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 056 492	625 478
Kostnadsränta skatter och avgifter	830	0
Summa	1 057 322	625 478

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	178 840 797	178 840 797
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	178 840 797	178 840 797
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 738 654	-11 455 806
Årets avskrivning	-1 282 848	-1 282 848
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 021 502	-12 738 654
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	164 819 295	166 102 143
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 823 000</i>	<i>51 823 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	116 650 000	116 650 000
Taxeringsvärde mark	56 579 000	56 579 000
Summa	173 229 000	173 229 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	43 288	43 169
Momsavräkning	2 952	2 952
Transaktionskonto	1 011 082	1 320 933
Borgo räntekonto	1 520 810	1 067 829
Summa	2 578 132	2 434 883

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	15 204	453
Förutbet kabel-TV	7 161	0
Förutbet bredband	24 039	0
Upplupna intäkter	36 839	0
Summa	83 243	453

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-10-30	2,72 %	9 707 760	9 872 760
Handelsbanken	2026-09-30	2,53 %	11 690 000	11 900 000
Handelsbanken	2025-09-30	2,85 %	11 210 908	11 269 908
Summa			32 608 668	33 042 668
Varav kortfristig del			21 128 668	33 042 668

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 558 668 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	137	0
Uppl kostn el	57 466	0
Uppl kostnad Värme	71 234	0
Uppl kostn räntor	197 826	228 902
Uppl kostn vatten	23 650	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 861	0
Förutbet hyror/avgifter	302 143	294 750
Summa	654 317	523 652

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	41 230 000	41 230 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Andrahandsuthyrning: Styrelsen beslutade höja administrationskostnaden till 5 730 kr för år 2024. Avgiften gäller från nästa uthyrningsperiod. Avgiften som tas ut av föreningen årligen motsvarar högst 10% av ett prisbasbelopp per år. Styrelsen beslutade höja administrationskostnaden för andrahandsuthyrning till 5 880 kr för år 2025. Avgiften kommer gälla från nästa uthyrningsperiod. Avgiften som tas ut av föreningen årligen motsvarar högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Bukurie Tisell
Ordförande

Fredrik Widengren
Styrelseledamot

Helene Oxelman
Styrelseledamot

Ida Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

8511 Redovisning AB
Thilde Nyvik
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 14:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.05.2025 10:49

DOCUMENT ID:

HJXwz0HVGle

ENVELOPE ID:

HyZSfRS4Gex-HJXwz0HVGle

DOCUMENT NAME:

Brf Serenaden i Västra Eriksberg, 769624-4339 - Årsredo visning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

b6b77e0cf2c3d36afaf0bc375f29691022d5c21e8ebee2a4649a9c66e2abd605bf74b19cd2804e9049d848af0df1d635dcb03cddaab79b7b591b0903b0218d8e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK WIDENGREN fredrikwidengren@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 10:55 28.05.2025 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.82.185
2. BUKURIE TISELL buku_gbg@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 11:13 28.05.2025 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.130.61
3. IDA NILSSON ida.k.nilsson@icloud.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 11:21 28.05.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.38.198
4. HELENE AGNETA OXELM AN helene_oxelman@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 12:09 28.05.2025 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.7.246
5. THILDE NYVIK thilde@8511.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 14:33 28.05.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.55.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Serenaden i Västra Eriksberg

Organisationsnummer 769624-4339

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Serenaden i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild – i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Serenaden i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 även för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att organisationen är utformad så att bokföring, medelsförvaltning och övriga ekonomiska angelägenheter kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag, utöver revisionen av årsredovisningen, granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om någon styrelseledamot har vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsstämma beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg,

Thilde Nyvik
Revisor
8511 Redovisning AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 14:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.05.2025 10:49

DOCUMENT ID:

HkBDGCHVfxx

ENVELOPE ID:

Hk8fCBEGlX-HkBDGCHVfxx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Serenaden 2024-V3.pdf

2 pages

SHA-512:

016606a90e1c392af160b7e6090eef80c7bf7de104612a
e0833612d9d8a750546ba935b07b637807fbfa6ca738d8
7cc189fd3e6827491cdf496e9df8940b5a16

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THILDE NYVIK	Signed	28.05.2025 14:32	eID	Swedish BankID
thilde@8511.se	Authenticated	28.05.2025 14:32	Low	IP: 188.151.55.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed