



Välkommen till årsredovisningen för Brf Serenaden i Västra Eriksberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
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

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

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 76:1	2002	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 lokaler om totalt 1 155 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 624 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bukurie Tisell	Ordförande
Ewelina Gajewska	Suppleant
Fredrik Widengren	Styrelseledamot
Helene Oxelman	Styrelseledamot
Susanne Versén	Ledamot

Valberedning

Gunnel Dokakis

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Thilde Nyvik Revisor 8511 Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 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
- 2024** ● Byte av filter Bolindo
Byte av vv-mätare - Brunata
Uppgradering av Bredband Telia
- 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.
Borttagning av algpåväxt på husfasaden
- 2026** ● Stamspolning Spolio.nu

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
Stamspolning	Spolio
Teknisk Fastighetsförvaltning	TFF BAS
Varmvatten	Brunata

Medlem i samfällighet

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

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

Övrig verksamhetsinformation

Pizzeria 70 m2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har Brf serenaden i Västra Eriksberg övergått till att tillämpa redovisningsreglerna enligt K3. För mer information hänvisas till Not 1. Effekterna av övergången till K3 påverkar i första hand avskrivningarna. Det är viktigt att betona att förändringen inte påverkar föreningens kassaflöde eller avgifter. Under året har föreningen lagt om samtliga lån till lägre räntor, vilket minskar räntekostnaderna och förbättrar föreningens ekonomi framöver. Föreningen har inte genomfört någon avgiftshöjning under 2025 och har inte heller beslutat om någon avgiftshöjning för 2026.

Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste åren och medel avsätts årligen till det planerade underhållet. Styrelsen kommer under 2026 jobba med att ta fram en flerårig plan för föreningens framtida avgiftsnivåer, i syfte att säkerställa att sparandet ligger i linje med den rekommenderade nivån enligt underhållsplanen.

Övriga uppgifter

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Arbetet med er övergång till K3 är slutfört. Anläggningsregister har uppdaterats enligt den nya fördelningen. Underhållsplanen och komponentplanen ligger väl i linje med varandra och ger en samstämmig bild av föreningens framtida underhållsbehov. De olika byggnadsdelarnas livslängder och åtgärds intervall följer i stort sett samma logik, vilket gör att planen som helhet framstår som både genomtänkt och stabil. För att ytterligare stärka kopplingen mellan planerna finns årtalen i underhållsplanen helt följa de riktlinjer som FAR anger för nyttjandeperioder i en komponentindelning. Det gör att både den tekniska planen och den redovisningsmässiga modellen talar samma språk, vilket ger styrelsen en ännu tydligare och mer trygg grund att fatta beslut på. Det innebär att inför nästa år uppdaterar UH Planen efter komponent avskrivningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 576 025	4 570 571	5 213 582	3 373 340
Resultat efter fin. poster	-1 073 082	-887 694	-471 553	-909 134
Soliditet (%)	80	80	80	-80
Yttre fond	669 220	635 255	478 840	1 016 586
Taxeringsvärde	157 453 000	173 229 000	173 229 000	173 229 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	691	695	684	547
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,9	66,2	69,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 300	7 300	7 397	7 539
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 803	5 803	5 881	5 996
Sparande / kvm totalyta, kr	143	92	144	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr	92	114	93	114
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	131	131	121	84
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	69	54	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	286	314	268	247
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	3,22	1,87	-
Räntekänslighet (%)	10,56	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 93 264 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	137 470 000	-	-	137 470 000
Fond, yttre underhåll	635 255	-122 450	156 415	669 220
Balanserat resultat	-2 826 957	-765 244	-156 415	-3 748 617
Årets resultat	-887 694	887 694	-1 073 082	-1 073 082
Eget kapital	134 390 603	0	-1 073 082	133 317 521

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 592 202
Årets resultat	-1 073 082
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 415
Totalt	-4 821 699

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 719
Balanseras i ny räkning	-4 818 980

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 576 027	4 570 578
Övriga rörelseintäkter	3	110 890	117 427
Summa rörelseintäkter		4 686 917	4 688 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 678 708	-2 925 082
Övriga externa kostnader	9	-251 421	-240 785
Personalkostnader	10	-111 648	-112 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 872 408	-1 282 848
Summa rörelsekostnader		-4 914 185	-4 561 671
RÖRELSERESULTAT		-227 268	126 334
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 397	43 293
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-870 211	-1 057 322
Summa finansiella poster		-845 814	-1 014 029
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 073 082	-887 694
ÅRETS RESULTAT		-1 073 082	-887 694

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	162 946 887	164 819 295
Summa materiella anläggningstillgångar		162 946 887	164 819 295
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		162 946 887	164 819 295
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		175 419	22 187
Övriga fordringar	13	3 159 995	2 578 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	184 264	83 243
Summa kortfristiga fordringar		3 519 678	2 683 562
Kassa och bank			
Kassa och bank		658 917	650 414
Summa kassa och bank		658 917	650 414
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 178 595	3 333 976
SUMMA TILLGÅNGAR		167 125 482	168 153 271

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 470 000	137 470 000
Fond för yttre underhåll		669 220	635 255
Summa bundet eget kapital		138 139 220	138 105 255
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 748 617	-2 826 957
Årets resultat		-1 073 082	-887 694
Summa ansamlad förlust		-4 821 699	-3 714 652
SUMMA EGET KAPITAL		133 317 521	134 390 603
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 707 760	11 480 000
Summa långfristiga skulder		9 707 760	11 480 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	22 900 908	21 128 668
Leverantörsskulder		274 923	215 855
Skatteskulder		76 820	84 580
Övriga kortfristiga skulder		246 433	199 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	601 117	654 317
Summa kortfristiga skulder		24 100 201	22 282 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 125 482	168 153 271

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-227 268	126 334
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 872 408	1 282 848
	1 645 140	1 409 182
Erhållen ränta	24 397	43 293
Erlagd ränta	-912 604	-1 088 398
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	756 933	364 078
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-253 919	83 722
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	87 686	149 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten	590 700	597 114
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	157 000	0
Amortering av lån	-157 000	-434 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-434 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	590 700	163 114
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 182 307	3 019 193
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 773 007	3 182 307

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Serenaden i Västra Eriksberg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	10,00 %
Stomme och grund	0,82 %
Yttertak	4,94 %
Fasader	2,34 %
Balkonger	3,18 %
Fönster	2,34 %
Stamledningar VA	1,85 %
Stamledningar Värme	1,85 %
Styr & övervakning	11,12 %
Ventilation	4,94 %
El	2,34 %
Hissar	3,18 %

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 815 272	2 815 272
Hysesintäkter lokaler	110 700	108 984
Hysesintäkter garage	429 759	465 759
Hysesintäkter p-plats	0	3 000
Hysesintäkter förråd	45 750	60 474
Deb. fastighetsskatt	2 556	3 120
Bredband	178 200	175 230
Varmvatten, moms	93 264	110 897
Elintäkter laddstolpe moms	61 405	89 913
Dröjsmålsränta	0	438
Pantsättningsavgift	9 996	18 288
Överlåtelseavgift	10 253	19 822
Administrativ avgift	1 372	686
Andrahandsuthyrning	31 462	46 126
Vidarefakturerade kostnader	5 321	1 861
Vidarefakturerade kostnader, moms	780 713	650 701
Öres- och kronutjämning	3	7
Summa	4 576 027	4 570 578

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	110 890	117 427
Summa	110 890	117 427

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	50 165	202 393
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 264
Fastighetsskötsel gård enl avtal	60 812	0
Larm och bevakning	0	15 476
Städning enligt avtal	79 376	0
Besiktningar	1 063	3 907
Hissbesiktning	10 463	7 946
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	4 000
Brandskydd	31 947	20 999
Bevakning	0	21 910
Myndighetstillsyn	0	688
Gårdkostnader	4 662	0
Gemensamma utrymmen	160	0
Snöröjning/sandning	27 740	21 320
Serviceavtal	188 606	160 127
Förbrukningsmaterial	4 175	1 424
Summa	459 169	466 454

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	200	0
Källarutrymmen	0	1 408
Dörrar och lås/porttele	16 671	27 306
VVS	15 619	5 877
Värmeanläggning/undercentral	0	5 347
Ventilation	91 589	3 250
Elinstallationer	3 900	17 147
Hissar	55 437	124 290
Fasader	8 750	0
Balkonger/altaner	6 178	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 774
Garage/parkering	829	6 666
Skador/klotter/skadegörelse	0	12 145
Summa	199 173	206 210

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	56 825
Hiss	0	65 625
Balkonger/altaner	244	0
Garage/parkering	2 475	0
Summa	2 719	122 450

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	515 104	639 815
Uppvärmning	737 051	736 615
Vatten	355 393	387 335
Sophämtning/renhållning	13 392	18 968
Grovsopor	3 519	0
Summa	1 624 459	1 782 733

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 616	56 599
Skadedjursförsäkring	5 243	0
Självrisk	15 000	0
Kabel-TV	43 721	3 599
Bredband	143 482	153 003
Samfällighetsavgifter	117 596	91 744
Fastighetsskatt	34 530	42 290
Summa	393 188	347 235

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 058	6 231
Juridiska åtgärder	0	16 125
Inkassokostnader	565	2 987
Revisionsarvoden extern revisor	15 625	15 000
Styrelseomkostnader	1 700	452
Föreningskostnader	17 507	24 907
Förvaltningsarvode enl avtal	104 502	100 272
Överlåtelsekostnad	18 522	26 079
Pantsättningskostnad	15 877	26 660
Administration	18 402	11 640
Konsultkostnader	47 994	10 432
Bostadsrätterna Sverige	6 670	0
Summa	251 421	240 785

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 951
Arbetsgivaravgifter	23 448	27 005
Summa	111 648	112 956

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	861 574	1 056 492
Dröjsmålsränta	8 637	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	830
Summa	870 211	1 057 322

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	178 840 797	178 840 797
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	178 840 797	178 840 797
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 021 502	-12 738 654
Årets avskrivning	-1 872 408	-1 282 848
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 893 910	-14 021 502
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	162 946 887	164 819 295
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 823 000</i>	<i>51 823 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	119 294 000	116 650 000
Taxeringsvärde mark	38 159 000	56 579 000
Summa	157 453 000	173 229 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	42 954	43 288
Momsavräkning	2 952	2 952
Transaktionskonto	1 602 103	1 011 082
Borgo räntekonto	1 511 986	1 520 810
Summa	3 159 995	2 578 132

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	20 760	15 204
Förutbet fast skötsel	26 962	0
Förutbet städ	15 803	0
Förutbet försäkr premier	22 545	0
Förutbet kabel-TV	7 161	7 161
Förutbet bredband	24 039	24 039
Upplupna intäkter	66 994	36 839
Summa	184 264	83 243

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	2,53 %	11 690 000	11 690 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,39 %	11 210 908	11 210 908
Handelsbanken	2027-10-30	2,42 %	9 707 760	9 707 760
Summa			32 608 668	32 608 668
Varav kortfristig del			22 900 908	21 128 668

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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	14 224	137
Uppl kostn el	59 225	57 466
Uppl kostnad Värme	65 501	71 234
Uppl kostn räntor	155 433	197 826
Uppl kostn vatten	4 368	23 650
Uppl kostnad Sophämtning	0	1 861
Förutbet hyror/avgifter	302 366	302 143
Summa	601 117	654 317

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 230 000	41 230 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Göteborg

Bukurie Tisell
Ordförande

Fredrik Widengren
Styrelseledamot

Helene Oxelman
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:

19.05.2026 13:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 13:24

DOCUMENT ID:

HJ-dyyfkze

ENVELOPE ID:

H1bd1kzJfl-HJ-dyyfkze

DOCUMENT NAME:

Brf Serenaden i Västra Eriksberg, 769624-4339 - Årsredo
visning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

a628e3f78fb3a4dbc679c7dcac556a15b718e03b569b1d
610f2d0ed350065cf5072945823f65e9469122fca76692b
d7900ab32ae30a7d237c8d8c8351a17ef00

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	13.05.2026 13:26 13.05.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.7.248
2. HELENE AGNETA OXELMAN helene_oxelman@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 18:02 18.05.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.213.26
3. BUKURIE TISELL buku_gbg@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 12:04 18.05.2026 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.114
4. THILDE NYVIK thilde@8511.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 13:10 19.05.2026 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.144.115

* 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

Uttalanden

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Serenaden i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och 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 revisionssed 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 2025 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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Serenaden i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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

Revisorns ansvar

Mitt 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 min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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 årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Göteborg dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thilde Nyvik

Revisor

Av förening vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 13:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 13.05.2026 13:24

DOCUMENT ID:

HyxW_ykfyMx

ENVELOPE ID:

SkZuJ1zyMl-HyxW_ykfyMx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

daab9106551d42dce50eba4c1f7a4416871f218c6e3ab7
ff32350cda9c76cf8c28f3d52cfb552b7a0870c50fde21a1
bd4cea0d7d85752e029347f9ad14d7f416

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THILDE NYVIK	Signed	19.05.2026 13:10	eID	Swedish BankID
thilde@8511.se	Authenticated	19.05.2026 13:10	Low	IP: 188.148.144.115

* 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