

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Seraphis
Org nr: 769609-3108



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Seraphis får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, och är även högre än lagd budget.

Den främsta orsaken till förbättringen mot f g år är lägre räntekostnader, då ett tidigare lån till fast ränta omsattes 2019-12-30 och fick lägre ränta.

Bland driftskostnaderna kan noteras att en OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd, till en kostnad av 32 tkr. Elkostnaden har ökat med 6 tkr. Efter utredning har det visat sig att en tidigare mätare mätt fel (missat en fas) och då Lidköpings Elnät bytte ut mätaren visade sig förbrukningen vara högre. Under året har också en större filterbeställning gjorts. I övrigt är driftskostnadernas utveckling som förväntad.

Förbättringen jämfört med budget beror främst på att kostnader för reparationer och köpta tjänster är lägre. Den obligatoriska energideklarationen kommer dock genomföras 2021 istället.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 105% till 132%.

Föreningen har inga lån som ska villkorsändras 2021.

I resultatet ingår avskrivningar med 438 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 691 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. *A*

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	7	
3 rum och kök	12	
4 rum och kök	6	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	25	

Total tomtarea	1 354 m ²
Total bostadsarea	2 256 m ²
Garagelokaler	678 m ²

Årets taxeringsvärde	34 380 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 380 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Förvaltning, Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Bredband, telefoni, digital-TV	Telia AB
Hisservice	Kone AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
Elnät, va/avlopp o sophämtning	Lidköpings kommun
Elhandel	Bixia AB
Fjärrvärme	Lidköping Energi AB <i>AL</i>

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 16 tkr och planerat underhåll för 3 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 801 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 180 tkr (80 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 176 tkr (78 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden något på grund av fondens storlek.

Föreningens underhållsfond uppgår vid årets utgång till 858 tkr. Avsättning för budgetåret 2021 har ökats till 80 kr/m². Medel att finansiera underhållet de närmaste åren finns insatt på bankkonto.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning av fasader	2017	
Målning garage o soprum	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp, tkr
Gemensamma utrymmen (Målning golv soprum)	3

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ev byte styrsystem	2021	
Ev byte cirkulationspump	2021	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göte Isaksson	Ordförande	2022
Stig L Johansson	Vice ordförande	2022
Rune Petersson	Sekreterare	2021
Yngve Nordenstam	Ledamot	2021
Elisabeth Skoog Börjesson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britta Roos	Suppleant	2021
Nils Erik Östrand	Suppleant	2021
	Suppleant	
Claes-Bore Niklasson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2021
	Förtroendevald	
Torsten Thomasson	revisor	2021
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Franci Kaplar	2021	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ann-Britt Kaplar	2021	
Helena Garström	2021	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

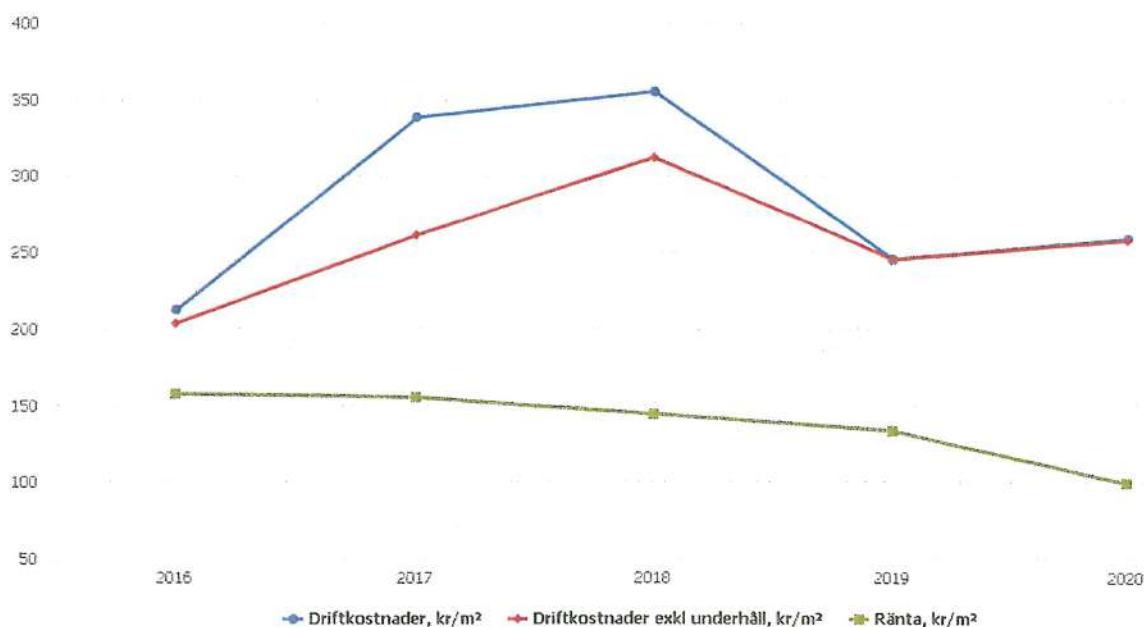
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 696 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade (i likhet med föregående år). *fl*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 656	1 654	1 640	1 641	1 638
Resultat efter finansiella poster	254	213	-76	-51	248
Årets resultat	254	213	-76	-51	248
Resultat exklusive avskrivningar	691	651	362	387	686
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	515	491	212	257	563
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	78	71	66	58	55
Balansomslutning	51 900	52 093	52 350	53 081	53 739
Soliditet %	61	60	59	58	58
Likviditet %	132	105	81	98	142
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	696	696	689	689	689
Driftkostnader, kr/m ²	259	245	355	338	212
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	258	245	312	261	203
Ränta, kr/m ²	99	133	144	155	157
Underhållsfond, kr/m ²	381	304	233	210	230
Lån, kr/m ²	8 960	9 172	9 385	9 600	9 920



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *Å*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 390 000	686 125	-134 700	213 496
Disposition enl. årsstämmobeslut			213 496	-213 496
Reservering underhållsfond		176 000	-176 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 316	3 316	
Årets resultat				253 568
Vid årets slut	30 390 000	858 809	-93 888	253 568

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	78 796
Årets resultat	253 568
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-176 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 316
Summa	159 680

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

159 680

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 656 098	1 654 382
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 771	2 733
Summa rörelseintäkter		1 660 869	1 657 115
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-585 189	-551 959
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 847	-119 479
Personalkostnader	Not 6	-40 789	-40 524
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-437 640	-437 640
Summa rörelsekostnader		-1 186 464	-1 149 602
Rörelseresultat		474 405	507 512
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 433	3 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 932	2 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-224 201	-299 966
Summa finansiella poster		-220 836	-294 016
Resultat efter finansiella poster		253 568	213 496
Årets resultat		253 568	213 496

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	50 857 860	51 295 501
Summa materiella anläggningstillgångar		50 857 860	51 295 501
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	37 500	37 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		37 500	37 500
Summa anläggningstillgångar		50 895 360	51 333 001
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10	10
Övriga fordringar	Not 13	59	788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	75 640	27 901
Summa kortfristiga fordringar		75 709	28 699
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	929 084	731 643
Summa kassa och bank		929 084	731 643
Summa omsättningstillgångar		1 004 792	760 342
Summa tillgångar		51 900 153	52 093 343

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 390 000	30 390 000
Fond för yttre underhåll		858 809	686 125
Summa bundet eget kapital		31 248 809	31 076 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-93 888	-134 700
Årets resultat		253 568	213 496
Summa fritt eget kapital		159 680	78 796
Summa eget kapital		31 408 489	31 154 921
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 732 866	20 212 866
Summa långfristiga skulder		19 732 866	20 212 866
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	480 000	480 000
Leverantörsskulder		66 021	19 632
Skatteskulder		5 115	3 837
Övriga skulder	Not 17	20 942	13 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	186 720	208 201
Summa kortfristiga skulder		758 798	725 556
Summa eget kapital och skulder		51 900 153	52 093 343

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillbyggnad/komplettering tak	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 570 584	1 570 584
Hyrer, garage	85 800	86 086
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-286	-2 288
Summa nettoomsättning	1 656 098	1 654 382

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	4 475	1 618
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Övriga rörelseintäkter	120	1 117
Summa övriga rörelseintäkter	4 771	2 733

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-3 316	0
Reparationer	-16 498	-26 045
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 525	-40 225
Försäkringspremier	-19 982	-19 180
Kabel- och digital-TV	-41 943	-41 320
Återbäring från Riksbyggen	0	2 700
Obligatoriska besiktningar	-36 001	-3 559
Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 061	-30 015
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	-18 936	-9 352
Vatten	-57 936	-55 996
Fastighetsel	-29 914	-23 923
Uppvärmning	-195 663	-198 651
Sophantering och återvinning	-16 195	-21 204
Förvaltningsarvode drift (fastigh.skötsel, städning, driftövervakning, jour)	-82 218	-85 190
Summa driftskostnader	-585 189	-551 959

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-97 895	-96 764
Arvode, yrkesrevisor	-15 063	-11 294
Övriga förvaltningskostnader	-1 690	-5 999
Kreditkostnader	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 495	-1 618
Representation	0	-329
Medlems- och föreningsavgifter	-1 525	-1 525
Bankkostnader	-1 730	-1 950
Summa övriga externa kostnader	-122 847	-119 479

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-33 400	-32 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 006	-2 898
Övriga personalkostnader	0	-1 200
Sociala kostnader	-4 383	-4 226
Summa personalkostnader	-40 789	-40 524

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-437 640	-437 640
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-437 640	-437 640

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	1 433	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 433	3 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 908	1 628
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	0
Övriga ränteintäkter	0	722
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 932	2 350

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-224 201	-299 606
Övriga räntekostnader	0	-360
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-224 201	-299 966

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	51 988 663	51 988 663
Mark	2 500 000	2 500 000
	54 488 663	54 488 663
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 488 663	54 488 663
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 261 162	-4 823 522
	-5 261 162	-4 823 522
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-437 640	-437 640
	-437 640	-437 640
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 698 802	-5 261 162
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	2 068 000	2 068 000
	2 068 000	2 068 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 857 860	51 295 501
Varav		
Byggnader	46 289 860	46 727 501
Mark	4 568 000	4 568 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	33 800 000	33 800 000
Lokaler	580 000	580 000
Totalt taxeringsvärde	34 380 000	34 380 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 496 000</i>	<i>26 496 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 884 000</i>	<i>7 884 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	37 500	37 500
Summa andra långfristiga fordringar	37 500	37 500

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	59	70
Andra kortfristiga fordringar	0	718
Summa övriga fordringar	59	788

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	946	0
Förutbetalda försäkringspremier	20 380	19 982
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 789	0
Förutbetalad kabel-tv-avgift	6 993	7 097
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 532	823
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 640	27 901

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	809 425	607 518
Transaktionskonto	119 658	124 125
Summa kassa och bank	929 084	731 643

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	20 212 866	20 692 866
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-480 000	-480 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 732 866	20 212 866

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-12-30	7 342 500,00	-7 242 500,00	100 000,00	0,00
SPARBANKEN	1,39%	2022-01-01	8 225 920,00	0,00	200 000,00	8 025 920,00
STADSHYPOTEK	0,52%	2022-12-30	0,00	7 242 500,00	0,00	7 242 500,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-03-01	5 124 446,00	0,00	180 000,00	4 944 446,00
Summa			20 692 866,00	0,00	480 000,00	20 212 866,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 480 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 480 000 kr årligen. Resterande skuld, 17 812 866 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *fl*

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	14 400	13 886
Clearing	6 542	0
Summa övriga skulder	20 942	13 886

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 203	5 089
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 500
Upplupna elkostnader	4 495	4 012
Upplupna vattenavgifter	0	11 758
Upplupna värmekostnader	22 516	22 726
Upplupna kostnader för renhållning	0	5 110
Upplupna revisionsarvoden	12 950	10 500
Upplupna styrelsearvoden	3 006	2 898
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	938
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	139 550	142 670
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 720	208 201

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	25 210 000 <i>h</i>	25 210 000

Styrelsens underskrifter

Lidköping 2021-03-12
Ort och datum

Göte Isaksson

Stig L. Johansson

Rune Pettersson

Yngve Nordenstam

Elisabeth Skoog Börjesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/4 2021

Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Torsten Thomasson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Seraphis

Org.nr 769609-3108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Seraphis för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Seraphis för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Lidköping den 6 april 2021
Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Torsten Thomasson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS KARLSSON

Revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 193.234.xxx.xxx

2021-04-06 13:09:00Z



TORSTEN THOMASSON

Revisor

Serienummer: 19400411xxxx

IP: 78.69.xxx.xxx

2021-04-06 14:48:55Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Balansräkning

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

Förvaltningsberättelse

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerade reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RB BRF Seraphis

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

