

Årsredovisning

för

HSB Brf Seminaristen i Karlstad

716411-2588

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	9

Styrelsen för HSB Brf Seminaristen i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, som innehas med tomträtt, har registerbeteckningen Seminaristen 13 i Karlstads kommun.

Föreningen består av sex flerbostadshus med 36 lägenheter, en kvartersgård samt två radgarage med 22 bilplatser samt 2 p-platser för uthyrning.

Föreningens adress är Hööksgatan 2 A - 2 F.

Lägenhetsfördelning:

18 st 2 rok
15 st 3 rok
3 st 4 rok

Den totala boytan är 2 919 kvm.

Byggnaderna, som färdigställdes 1989, är fullvärdesförsäkrade i Protector. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Verksamhet under året som gått

Under året som gått har bland annat följande hänt:

- Klara Arkitektbyrå har genomfört en besiktning som ligger till underlag för föreningens underhållsplan.
- Fläktteknik har genomfört en OVK.
- Fläktteknik har bytt filter till ventilationsaggregaten i lägenheterna.
- Under sommaren anlätades ungdomar för att mot arvode utföra trädgårdsarbete.
- Under hösten har en utredning om nya parkeringsplatser och möjligheten att ladda el-bilar genomförts.
- Beslut har fattats att från den 2022-04-01 höja årsavgiften med 2,5% och att höja månadshyran för garagen till 600 kr.
- Beslut har fattats att under 2022 byta garageportar och luftvärmepumpar i garagen.
- Årets underhåll har kostat 180 185 kr därav målningsarbeten 95 000 kr och Fläktteknik 36 500 kr.

Förvaltning

Styrelsen har biträtt i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av Vänerförvaltning AB. Fastighetskötseln har utförts av HSB Fastighetsservice.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar, varav en utgöres av HSB-föreningen. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 st. överlåtelse skett.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Jonas Durán.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-06-01 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Helena Elow	Ledamot	Ordförande
Sven-Åke Kvaldén	Ledamot	Vice ordförande
Liselott Robertsson	Ledamot	Sekreterare
Inger Brandt	Ledamot	
Börje Karlsson	Ledamot	
Tore Olson	Ledamot HSB	
Anders Persson	Suppleant	
Reda El Guennouni	Suppleant	

Föreningens firma har tecknats av Helena Elow, Sven-Åke Kvaldén, Börje Karlsson, Liselott Robertsson samt Inger Brandt, två i förening.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 32 327 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Protector.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit Stefan Mott och intern revisor Kenneth Pettersson.

Representanter, HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Centrala Värmlands fullmäktige har varit Helena Elow och Börje Karlsson som suppleant.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Vanja Engström och Ronja Jonsson.



Studie- och fritidsverksamhet

Föreningens studieorganisatör har varit Oskar Nilsson och Michael Wederberg.

Föreningens stadgar

Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsföreningen 2011, version 5. Stadgarna har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-03.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna är oförändrade. Genomsnittlig årsavgift för bostäder utgör 714 kr per m².

Amortering de senaste 10-åren har varit 3,3 mkr.

Inre fond

Ingen avsättning har skett till fond för inre underhåll. Beslut om detta har tidigare tagits på styrelsemöte den 17 november 1996.

Fastighetsbesiktning

Under 2021 har styrelsen gjort löpande mindre översyner i fastigheterna, alla dock ej protokollförda.

Klara Arkitekt Byrå gjorde en besiktning av fastigheterna 2017.

Besiktningen resulterade i diverse underhållsåtgärder 2021.

En ny fastighetsbesiktning har genomförts 2021.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 190	2 191	2 190	2 189
Resultat efter finansiella poster	185	99	296	291
Soliditet (%)	33,7	32,4	32,5	30,9
Balansomslutning	24 185	24 600	24 786	25 072

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	3 200 001	3 765 325	843 680	99 068	7 908 074
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		300 000	-200 932	-99 068	0
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman		0	0		0
Årets resultat				185 063	185 063
Eget kapital 2021-12-31	3 200 001	4 065 325	642 748	185 063	8 093 137

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	642 748
Årets resultat	185 063
Återstår till föreningsstämmans förfogande	827 811

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	300 000
att i ny räkning överföres	527 811
	827 811

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder		2 086 512	2 086 511
Hysesintäkter p-platser/garage		103 950	104 750
Summa rörelseintäkter		2 190 462	2 191 261
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 444 581	-1 522 081
Personalkostnader och arvoden	3	-96 815	-86 917
Avskrivningar	4	-271 450	-271 450
Summa rörelsekostnader		-1 812 846	-1 880 448
Resultat före finansiella poster		377 616	310 813
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-192 553	-211 745
Summa finansiella poster		-192 553	-211 745
Resultat efter finansiella poster		185 063	99 068
Årets resultat		185 063	99 068

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	22 047 085	22 253 535
Inventarier	5	1 040 000	1 105 000
		23 087 085	23 358 535
Summa anläggningstillgångar		23 087 085	23 358 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	153 667	125 631
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		943 792	1 097 339
Andelar i HSB		350	350
Summa omsättningstillgångar		1 097 809	1 223 320
SUMMA TILLGÅNGAR		24 184 894	24 581 855



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 200 001	3 200 001
Fond för yttre underhåll		4 065 325	3 765 325
		7 265 326	6 965 326
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		642 748	843 680
Årets resultat		185 063	99 068
Summa eget kapital		8 093 137	7 908 074
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	15 690 961	16 050 987
Summa långfristiga skulder		15 690 961	16 050 987
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		102 892	362 828
Skatteskulder		10 167	9 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	90 375	51 813
Förskottsbetalda årsavgifter		197 362	198 504
Summa kortfristiga skulder		400 796	622 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 184 894	24 581 855



Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		185 063	99 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		271 450	271 450
Övrigt		518	1 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		457 031	372 390
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-28 036	-3 914
Förändring av leverantörsskulder		-259 936	268 074
Förändring av kortfristiga skulder		37 421	-15 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten		206 480	621 012
Investeringsverksamheten			
Investeringar anläggningstillgångar		0	-181 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-181 250
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-360 026	-376 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-360 026	-376 276
Årets kassaflöde		-153 546	63 486
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 097 689	1 034 203
Likvida medel vid årets slut		944 143	1 097 689



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. K-2 reglerna tillämpas för mindre bolag och ekonomiska föreningar.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll. Avsättningen görs enligt föreningens budget. Skillnad mellan budget och faktisk underhållskostnad avsätts till fond för yttre underhåll.

Fastigheten avskrivs enligt en plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde.

Finansiella omsättningstillgångar har värderats till marknadsvärde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Arvode för teknisk förvaltning	99 918	83 292
Reparation och underhåll	182 592	360 309
El	60 643	53 847
Värme	278 267	241 376
Vatten och avlopp	89 002	76 730
Renhållning	40 419	42 038
Snöröjning	9 849	2 013
Fastighetsförsäkring	36 633	32 813
Tomträttsavgäld	305 236	305 236
Kabel-TV/bredband	82 883	103 378
Trädgårdskostnader	13 478	34 224
Fastighetsavgift	52 524	51 444
Övriga driftskostnader inkl energioptimering	28 214	49 453
Övriga kostnader	5 588	5 811
Tel och porto	4 330	4 094
Revisionsarvode	6 500	7 249
Arvode för ekonomisk förvaltning	50 858	50 474
Medlemsavgift	18 300	18 300
Konsultkostnader	54 347	0
OVK	25 000	0
Summa	1 444 581	1 522 081

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode		
Vicevärdsarvode	32 327	29 623
Sociala avgifter	31 260	30 000
Löner	17 043	13 904
Summa	16 185	13 390
	96 815	86 917

Not 4 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 123 000	26 123 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 123 000	26 123 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 076 115	-3 869 665
Årets avskrivningar	-206 450	-206 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 282 565	-4 076 115
Utgående redovisat värde	21 840 435	22 046 885
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	18 200 000	18 200 000
	43 200 000	43 200 000

Not 5 Inventarier/ventilation

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	1 300 000	1 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 300 000	1 300 000
Ingående avskrivningar	-195 000	-130 000
Årets avskrivningar	-65 000	-65 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-260 000	-195 000
Utgående redovisat värde	1 040 000	1 105 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	38 407	36 633
Tomträtt	76 309	76 309
Vfab	12 740	12 689
Tele 2	26 211	0
Summa	153 667	125 631

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	1,28	2026-12-01	3 496 405
Handelsbanken	1,52	2022-09-01	3 534 371
Handelsbanken	1,20	2022-09-01	4 036 869
Handelsbanken	1,13	2025-09-01	3 550 816
Handelsbanken	1,05	2024-09-30	1 072 500
Totalt			15 690 961

Ställda säkerheter	2021	2020
Fastighetsinteckningar	25 488 000	25 488 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga 

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	5 000	3 000
Fjärrvärme	32 274	32 274
El	6 703	6 703
Sociala avgifter	3 500	3 500
Revision	6 336	6 336
Fläktteknik	36 562	
Summa	90 375	51 813

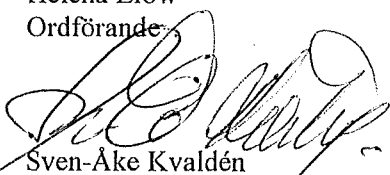
Karlstad 2022-02-14



Helena Elow
Ordförande



Liselott Robertsson
Sekreterare



Sven-Åke Kvaldén
Ledamot



Inger Brandt
Ledamot



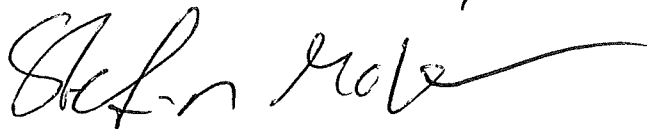
Börje Karlsson
Ledamot




Tore Olsson
HSB Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

4/3-2022



Stefan Mott
Revisor



Kenneth Pettersson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Seminaristen i Karlstad

Org.nr 716411-2588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Seminaristen i Karlstad för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 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 oss 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.

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 Brf Seminaristen i Karlstad för räkenskapsåret 2021 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 och 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.

Revisorans 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 4 mars 2022



Stefan Mott
Godkänd revisor



Kenneth Pettersson
Internrevisor