

Årsredovisning

för

HSB Brf Seminaristen i Karlstad

716411-2588

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	9

Styrelsen för HSB Brf Seminaristen i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Seminaristen 13 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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. Föreningen innehar mark med tomträtt.

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 Folksam. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen enligt underhållsplanen. Över- eller underskott ska reserveras i ny räkning.

Föreningen har en framtagen underhållsplan som sträcker sig 50 år.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Durán	Ledamot	Ordförande
Inger Brandt	Ledamot	Vice ordförande
Liselott Robertsson	Ledamot	Sekreterare
Anders Persson	Ledamot	
Börje Karlsson	Ledamot	
Therese Jeppson	Ledamot HSB	
Victor Ståhl	Suppleant	
Julia Bryngfors	Suppleant	

Inför 2024 innehåller underhållsplanen bl a injustering av element, OVK, filterbyte i lägenheterna.
-En del trädgårdsarbete har utförts av ungdomar under några sommarveckor

Fastighetsbesiktning

Under 2023 har styrelsen gjort löpande mindre översyner i fastigheterna. Klara Arkitekt Byrå gjorde en besiktning av fastigheterna 2017.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat för 2023.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes per 2023-04-01 med 4%. Genomsnittlig årsavgift för bostäder 2023 utgör 755 kr per m². Årsavgiften höjs 2024-04-01 med 6%.

Fastighets avgift

Fastigheten har värde år 1989. Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1589 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 369	2 125	2 086	2 086
Resultat efter finansiella poster	221	-123	185	99
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	755	728	715	715
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,0	93,4	95,3	95,2
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 325	5 409	5 375	5 499
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 325	5 409	5 375	5 499
Sparande per kvm (kr/kvm)	196	215	196	226
Räntekänslighet (%)	7,1	7,4	7,5	7,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	149	149	147	127
Soliditet (%)	34,0	33,1	33,7	32,4
Balansomslutning	24 325	24 292	24 203	24 600

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	3 200 001	4 365 325	527 811	-123 260	7 969 877
Disposition av föregående års resultat			-123 260	123 260	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		300 000	-300 000		0
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman		-270 000	270 000		0
Årets resultat				221 043	221 043
Eget kapital 2023-12-31	3 200 001	4 395 325	374 551	221 043	8 190 920

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	374 551
Årets resultat	221 043
Återstår till föreningsstämmans förfogande	595 594

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	300 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-100 000
att i ny räkning överföres	395 594
	595 594

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 369 055	2 274 085
Övriga rörelseintäkter		0	2 081
Summa rörelseintäkter		2 369 054	2 276 166
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 286 547	-1 665 023
Övriga externa kostnader	4	-100 271	-120 239
Personalkostnader och arvoden	5	-82 805	-88 033
Avskrivningar	6, 7	-317 350	-271 450
Summa rörelsekostnader		-1 786 973	-2 144 745
Resultat före finansiella poster		582 081	131 421
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		639	20
Räntekostnader för fastighetslån		-361 677	-254 701
Summa finansiella poster		-361 038	-254 681
Resultat efter finansiella poster		221 043	-123 260
Årets resultat		221 043	-123 260

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 634 185	21 840 635
Inventarier	7	1 093 597	975 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	403 102
Summa materiella anläggningstillgångar		22 727 782	23 218 737
Summa anläggningstillgångar		22 727 782	23 218 737
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 844	17 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	183 995	106 256
Summa kortfristiga fordringar		203 839	123 819
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 393 271	948 657
Andelar i HSB		350	350
Summa kassa och bank		1 393 621	949 007
Summa omsättningstillgångar		1 597 460	1 072 826
SUMMA TILLGÅNGAR		24 325 242	24 291 563

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 200 001	3 200 001
Fond för yttre underhåll		4 395 325	4 365 325
Summa bundet kapital		7 595 326	7 565 326
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		374 551	527 811
Årets resultat		221 043	-123 260
Summa fritt eget kapital		595 594	404 551
Summa eget kapital		8 190 920	7 969 877
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	11 151 522	12 006 870
Summa långfristiga skulder		11 151 522	12 006 870
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 391 643	3 782 815
Leverantörsskulder		246 872	87 124
Personalens källskatt		850	13 465
Skatteskulder		112	0
Övriga skulder		784	-55 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	108 219	262 685
Förskottsbetalda årsavgifter		234 320	224 713
Summa kortfristiga skulder		4 982 800	4 314 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 325 242	24 291 563

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	221 043	-123 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	317 350	271 450
Övrigt	-2 169	-27 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	536 224	120 460
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-77 739	47 411
Förändring av leverantörsskulder	159 748	-15 768
Förändring av kortfristiga skulder	-100 704	157 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	517 529	309 243
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	173 605	-403 102
Kassaflöde från investeringsverksamheten	173 605	-403 102
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	-246 520	-401 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-246 520	98 724
Årets kassaflöde	444 614	4 865
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	949 007	944 142
Likvida medel vid årets slut	1 393 621	949 007

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 202 855	2 125 635
Hyror garage och parkeringsplatser	166 200	148 450
	2 369 055	2 274 085

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv/bredband.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	105 906	102 270
Reparation och underhåll	98 225	543 325
El	59 019	63 554
Värme	294 321	285 805
Vatten och avlopp	80 936	86 330
Renhållning	58 846	50 573
Snöröjning	35 471	32 087
Fastighetsförsäkring	41 978	38 407
Tomträttsavgäld	305 236	305 236
Kabel-TV/bredband	116 231	105 477
Trädgårdskostnader	2 801	0
Fastighetsavgift	57 204	30 639
Övriga driftskostnader	19 222	18 944
Övriga kostnader	9 893	1 399
OVK/ Ventilation	1 258	977
Summa	1 286 547	1 665 023

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	7 500	8 664
Förvaltningsarvode	53 465	51 022
Medlemsskapsavgifter	18 300	18 300
Konsultkostnader	4 125	20 068
Övriga föreningskostnader	16 881	21 884
Telefon och porto mm.	0	300
	100 271	120 238

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	27 679	33 718
Lön	38 610	37 889
Sociala avgifter	16 516	16 426
Summa	82 805	88 033

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 123 200	26 123 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 123 200	26 123 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 282 565	-4 076 115
Årets avskrivningar	-206 450	-206 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 489 015	-4 282 565
Utgående redovisat värde	21 634 185	21 840 635
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
	48 000 000	48 000 000
Bokfört värde byggnader	21 634 185	21 840 635
	21 634 185	21 840 635

Not 7 Inventarier/ventilation

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 300 000	1 300 000
Inköp	50 341	
Omklassificeringar	403 102	
Bidrag NVV	-223 946	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 529 497	1 300 000
Ingående avskrivningar	-325 000	-260 000
Årets avskrivningar	-110 900	-65 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-435 900	-325 000
Utgående redovisat värde	1 093 597	975 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	403 102	
Inköp	0	403 102
Omklassificeringar	-403 102	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	403 102
Utgående redovisat värde	0	403 102

Pågående nyanläggning avser installation av elbilsladdare som påbörjades under slutet av 2022. Projektet har avslutats under 2023 och föreningen har erhållit bidrag från naturvårdsverket med 50% av kostnaden.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	47 204	0
Tomträtt	76 309	76 309
Ekonomisk förvaltning	15 301	0
Tele 2	28 712	29 947
Amortering	16 250	0
Observationskonto	219	0
	183 995	106 256

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	1,05	2024-09-30	942 500
Handelsbanken	1,13	2025-09-01	3 463 700
Handelsbanken	1,28	2026-12-01	3 403 785
Handelsbanken	2,62	2027-03-30	425 000
Handelsbanken	3,48	2027-09-01	3 951 641
Handelsbanken	4,96	2024-09-01	3 356 539
Totalt			15 543 165
Kortfristig del av långfristig skuld			-4 391 643
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			11 151 522

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 246 165 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 14 310 000kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	5 953	6 287
Fjärrvärme	45 773	42 645
El	6 871	6 452
Sociala avgifter och arvoden	37 307	8 644
Revision	7 500	15 000
Underhåll/ installationer	0	179 156
Övrigt	4 814	4 501
	108 218	262 685

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 488 000	25 488 000
	25 488 000	25 488 000

Karlstad

Jonas Duran
Ordförande

Liselott Robertsson
Sekreterare

Anders Persson
Ledamot

Inger Brandt
Ledamot

Börje Karlsson
Ledamot

Therese Jeppson
HSB Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Revisor

Kenneth Pettersson
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 april 2024



Seminaristen23.pdf

(147621 byte)
SHA-512: da59b83ba917438570d4c1a3cdea0ce6e3b67
32a944f80cd2d0898bf2207622847daafef7d19c1662d0
af2e2ec7f0414cfcd5440b60a3ce0598547579f36d09

Underskrifter

2024-04-17 16:07:35 (CET)



Theres Jeppsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-18 07:41:53 (CET)



Anders Persson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-19 11:02:51 (CET)



Börje Karlsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-19 11:16:27 (CET)



Inger Julia Elisabeth Brandt, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-19 12:44:30 (CET)



Jonas Duran, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-19 15:26:03 (CET)



Liselott Robertsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-22 14:09:35 (CET)



Stefan Mott, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-25 10:55:12 (CET)



Kennet Petterson, Internrevisor

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8b80751ad28e05c25b95a305e2814ce3e0794bb218adefb82c04c13f011ff362c38b6114aab2dfa87bf73cdfd06d507b29e72cf25c9605f24065dcfe686f7124



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.