



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Seminariet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Seminariet med säte i Strängnäs org.nr. 769617-2514 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Strängnäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trevnaden 9	2007-08-24	1983

Totalt 1 objekt

Föreningens fastigheter är fullvärdeförsäkrade via Protector 2024 och från 2025 via Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen. Nuvarande försäkring gäller t.o.m 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 132
12	lägenheter (hyresrätt)	777
4	lokaler (hyresrätt)	604
52	garageplatser	619
16	p-platser	0

Totalt 214 objekt **11 132**

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 34 st 1 rok,
- 40 st 2 rok,
- 1 st 2.5 rok,
- 47 st 3 rok,
- 17 st 4 rok,
- 2 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Strängnäs Strängnäs GA:1	G:A		0 / 0	Värmecentral med oljecistern, Värmepanna, Varmvattenberedare, Elektrisk kringutrustning, Värmekulvert

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Barbro Redondo Cayuelas	Ordförande	2022-06-13
Jan Folkegård	Ledamot	2021-06-09
Ingalill Granath	Ledamot	2021-06-09
Jimmy Åkerfeldt	Ledamot	2022-06-13
Jessica Lamu	Ledamot	2022-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Barbro Redondo Cayuelas, Inga-Lill Granath och Jan Folkegård.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Folkegård, Ingalill Granath, Barbro Redondo Cayuelas och Jimmy Åkerfeldt.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Leif Pettersson vald av föreningen, samt revisor Ola Trané hos Kungsbron Borevision AB vald av stämman.

Valberedning har varit: Berit Gürler, Eva Thornell och Marie Öqvist, valda vid föreningsstämman. Sammankallande valdes ej.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 44 medlemmar varav 41 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ingen fastighetsbesiktning har utförts under 2023. Föreningens förvaltare har gjort sporadiska ronderingar enligt ett särskilt protokoll.

Utemiljön har även i år förbättrats på flera sätt. Nya växter har planterats på flera ställen och bland annat har häck planterats

utmed Hertig KarlIs väg sedan byggställningarna för takomläggningen tagits bort.

Lån om tillsammans 17 miljoner omsattes i månadsskiftet november-december 2023. De blev på grund av sjunkande ränta omsatta till tremånaderslån, vilket betydde att de åter skulle omsättas i februari 2024. Med samtidigt bankbyte kom det att betyda en stor kostnadssänkning. Ytterligare en omsättning av lån och bankbyte skedde i november då lån om 18 miljoner kunde sänka sina räntekostnader med nästan en halv miljon kronor per år under den tvååriga bindningstiden.

Underhåll

Föreningen har en digital underhållsplan som uppdateras löpande. I underhållsplanen har även investeringsbehoven lagts in. Underhållsplanen ligger till grund för vilka underhålls/investeringsåtgärder som ska genomföras samt kostnader för dessa. Större planerade investeringar enligt föreningens underhållsplan är att omläggning av tak på samtliga fastigheter ska vara utförd senast 2030.

Under året har taket lagts om på fastigheten Hertig Karls väg 6. I samband med takomläggningen har samtidigt solceller monterats på taket. Förnyelse av hissarna låg några år framåt enligt underhållsplanen. Reparationskostnaderna har stigit kraftigt de senaste åren, varför en tidigare förnyelse av hissarna skulle ge ekonomisk besparing. Underhållsplanen har därför under året gjorts om så att förnyelse av hissarna kan starta under år 2025. Offerter för arbetet har kommit in redan under verksamhetsåret 2024.

Större insatser under året har redovisats i sammanställningen ovan.

Föreningsinformation

Förutom städdag vår och höst och mycket uppskattat mingel i föreningslokalen till jul har ett antal Seminarienytt delats ut till medlemmarna. Bland grupperna som bokar vår föreningslokal har under året tillkommit en grupp som samlar medlemmar till mingel en eftermiddag i månaden, vilket varit omtyckt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Armaturer trapphus
2012	Montage brytskydd
2012/2013	Omdaning av utemiljön
2013	Parkeringsbommar
2013	Målning trapphus
2014	Omdaning utemiljön gård 2
2015	Takrenovering
2015	Omdaning utemiljön gård 3
2015	8 p-platser
2015	Föreningslokal
2016	Ventilation Dagis
2017	Renovering tvättstuga
2017	Totalrenovering UC
2018	Takrenovering inkl solceller Eskilstunavägen 8
2018	Nya garageportar
2019	Byte belysning garage
2019	Byte av ventilationsfläktar på Hertig Karls väg 4 och 6
2020	Takrenovering inkl solceller Eskilstunavägen 10
2020	Byte av samtliga låscylinrar
2021	Restaurering stenmur Seminarievägen
2021	Byte köldbärare till värmeväxlarna
2021	Målning av staket och uteplatser
2022	Takrenovering inkl solceller Eskilstunavägen 12
2023	Omläggning av asfalt på trottoaren vid Hertig Karls väg samt åtgärd för avrinning och asfaltering vid garageinfarterna vid Seminarievägen.
2023	Anläggningen kyl- och värmepump har renoverats.
2024	Takrenovering och montering av solceller Hertig Karls väg 6

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighets- och markskötsel samt lokalvård
SEVAB	El-avtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och renhållning
Telia	Bredband, tv och IP telefoni
Caverion	Serviceavtal och läckagesökning
Nordisk Hiss AB	Hissavtal
Inspecta	Besiktning av hissar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Takomläggning och monterig av solceller kommer att ske enligt underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 182 och under året har det tillkommit 14 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	135	149	147	189	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 326	4 690	4 690	4 855	5 080
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 860	5 720	5 720	5 921	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	0
Energikostnad, kr/kvm	212	181	189	166	0
Årsavgifter, kr/kvm	644	641	630	625	618
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	69	70	71	0
Totala intäkter, kr/kvm	784	757	735	726	0
Nettoomsättning, tkr	8 725	8 201	7 978	7 940	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 923	-1 434	-1 979	-2 942	-988
Soliditet, %	60	58	59	59	57

* Från och med 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före år 2021 inte är jämförbart mellan åren. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

** För definition och förklaring av nyckeltal se not 1

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Brf Seminariets negativa resultat - 1 923 tkr beror främst på föreningens avskrivningar och högre räntekostnader samt att föreningen haft väldigt låga avgiftshöjningar de senaste åren.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 10 % från 2025-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	71 521 318	0	1 462 653	72 983 971
Upplåtelseavgifter, kr	21 690 125	0	2 337 347	24 027 472
Underhållsfond, kr	454 244	0	101 230	555 474
S:a bundet eget kapital, kr	93 665 687	0	3 901 230	97 566 917
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-17 914 903	-1 433 913	-101 230	-19 450 046
Årets resultat, kr	-1 433 913	1 433 913	-1 922 708	-1 922 708
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 348 816	0	-2 023 938	-21 372 754
S:a eget kapital, kr	74 316 871	0	1 877 292	76 194 163

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 684 000 kr samt ianspråktagande skett med 582 770 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-19 348 816
Årets resultat, kr	-1 922 708
Reservation till underhållsfond, kr	-684 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	582 770
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-21 372 754

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-21 372 754

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 724 585	8 200 639
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 198	130 323
Summa Rörelseintäkter		8 735 783	8 330 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 668 294	-5 195 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 166	-113 534
Personalkostnader	Not 6	-108 296	-93 487
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 841 648	-2 834 448
Summa Rörelsekostnader		-8 771 403	-8 236 630
Rörelseresultat		-35 621	94 332
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 698	37 842
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 914 785	-1 566 088
Summa Finansiella poster		-1 887 087	-1 528 246
Resultat efter finansiella poster		-1 922 708	-1 433 913
Resultat före skatt		-1 922 708	-1 433 913
Årets resultat		-1 922 708	-1 433 913

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	121 713 275	122 644 284
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		98 150	4 951
Summa Materiella anläggningstillgångar		121 811 425	122 649 235
Summa Anläggningstillgångar		121 811 425	122 649 235

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	6 304
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 823 605	3 232 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	341 017	293 775
Summa Kortfristiga fordringar		3 164 622	3 532 841
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 031 419	1 551 896
Summa Kassa och bank		1 031 419	1 551 896
Summa Omsättningstillgångar		4 196 042	5 084 736
Summa Tillgångar		126 007 467	127 733 971



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	97 011 443	93 211 443
Fond för yttre underhåll	555 474	454 244
Summa Bundet eget kapital	97 566 917	93 665 687
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-19 450 046	-17 914 903
Årets resultat	-1 922 708	-1 433 913
Summa Ansamlad förlust	-21 372 754	-19 348 816
Summa Eget kapital	76 194 163	74 316 871

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1135 190 000	10 000 000
Summa Långfristiga skulder	35 190 000	10 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1212 970 666	41 599 998
Leverantörsskulder	378 549	432 422
Skatteskulder	21 044	15 222
Övriga kortfristiga skulder	Not 1331 589	51 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 141 221 456	1 318 450
Summa Kortfristiga skulder	14 623 304	43 417 100
Summa Skulder	49 813 304	53 417 100
Summa Eget kapital och skulder	126 007 467	127 733 971



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-35 621	94 332
-----------------	---------	--------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 841 648	2 834 448
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 841 648	2 834 448
-----------	-----------

Erhållen ränta

27 698	41 442
--------	--------

Erlagd ränta

-2 074 892	-1 547 390
------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

758 834	1 422 833
---------	-----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-41 751	2 568
--	---------	-------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 357	41 085
---	--------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-46 108	43 653
---------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

712 726	1 466 486
---------	-----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 003 839	-4 951
---	------------	--------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 003 839	-4 951
--	------------	--------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) / minskning (-) av upplåtelseavgifter	3 800 000	0
--	-----------	---

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 439 332	0
--	------------	---

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	360 668	0
---	---------	---

Årets kassaflöde

-930 445	1 461 535
----------	-----------

Likvida medel vid årets början

4 779 641	3 318 106
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

3 849 196	4 779 641
-----------	-----------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).
- Periodiskt underhåll ingår i driftskostnader

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningens fastighet är anskaffad via en så kallad bolagspaketering. Förvärvet redovisas enligt RedU9 alternativ 2. Detta innebär att fastigheten har ett redovissat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 41 873 417 kr.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 357 034	5 750 928
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	5 695	0
	Hyror bostäder	958 384	1 127 481
	Hyror lokaler	857 682	757 722
	Hyror garage och parkeringsplatser	439 596	400 410
	Hyror förbrukningsbaserad	17 544	23 630
	Hyror informationsöverföring	5 610	13 090
	Hyror övrigt	15 040	66 732
	Övriga primära intäkter	75 805	80 581
	Summa Bruttoomsättning	8 732 391	8 220 574
	Hysesbortfall	-7 806	-19 935
	Summa	-7 806	-19 935
	Summa Nettoomsättning	8 724 585	8 200 639

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	8 698	0
	Övriga sekundära intäkter	2 500	130 323
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 198	130 323

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-675 001	-625 933
	Snö och halk-bekämpning	-63 797	-113 932
	Reparationer	-602 909	-850 272
	Planerat underhåll	-582 770	-235 333
	Försäkringsskador	-117 891	-94 055
	El	-307 692	-360 511
	Uppvärmning	-1 324 401	-1 041 822
	Vatten	-732 691	-590 750
	Sophämtning	-198 075	-240 740
	Fastighetsförsäkring	-224 313	-224 902
	Kabel-TV och bredband	-225 036	-216 262
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-277 486	-276 882
	Förvaltningsavtalskostnader	-336 233	-323 768
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 668 294	-5 195 161

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-3 135
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 155	-11 817
	Administrationskostnader	-39 742	-28 752
	Extern revision	-22 186	-19 334
	Konsultkostnader	-75 271	-46 329
	Medlemsavgifter	0	-400
	Föreningsverksamhet	-1 251	-1 017
	Övriga förvaltningskostnader	-10 561	-2 750
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-153 166	-113 534

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-71 100	-61 200
	Revisionsarvode	-1 100	-700
	Övriga arvoden	-14 500	-8 200
	Löner och övriga ersättningar	0	-744
	Sociala avgifter	-18 888	-15 425
	Övriga personalkostnader	-2 707	-7 218
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-108 296	-93 487
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	114 043 657	114 043 657
	Ingående anskaffningsvärde mark	33 416 292	33 416 292
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 949 738	2 949 738
	Årets investering byggnad	1 910 640	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	152 320 327	150 409 687
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 765 404	-24 930 955
	Årets avskrivningar	-2 841 648	-2 834 448
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-30 607 052	-27 765 404
	<i>Utgående redovisat värde</i>	121 713 275	122 644 284
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 690 000	4 690 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 400 000	34 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 005 000	1 005 000
	<i>Summa</i>	126 095 000	126 095 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 955 000	81 955 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	81 955 000	81 955 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 817 776	3 227 745
	Övriga fordringar	5 829	5 017
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 823 605	3 232 762

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

341 017

293 775

341 017

293 775

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Rekarne Sparbank

Summa Kassa och bank

1 031 419

1 551 896

1 031 419

1 551 896

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
E:a Rekarne Sparbank AB	3,46%	2025-02-28	2 970 666	0
Sbab	2,59%	2026-11-09	18 190 000	0
Sbab	3,89%	2026-03-16	17 000 000	0
Swedbank Hyp AB (publ)	2,25%	2025-11-25	10 000 000	0
			48 160 666	0

Långfristig del

Nästa års amortering av långfristig skuld

Lån som ska konverteras inom ett år

Kortfristig del

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

Genomsnittsräntan vid årets utgång

Finns swap-avtal

35 190 000

0

12 970 666

12 970 666

0

0

0

3,03%

Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
E:a Rekarne Sparbank AB	3,46%	2025-02-28	2 970 666	0
Sbab	2,59%	2026-11-09	18 190 000	0
Sbab	3,89%	2026-03-16	17 000 000	0
Swedbank Hyp AB (publ)	2,25%	2025-11-25	10 000 000	0
			48 160 666	0

Nästa års amortering av långfristig skuld

Lån som ska konverteras inom ett år

Kortfristig del

0

12 970 666

12 970 666

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	12 663	11 855
	Källskatt	2	36 457
	Övriga kortfristiga skulder	18 924	2 696
	<i>Summa Övriga skulder</i>	31 589	51 008

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	827 272	789 596
	Upplupna räntekostnader	4 804	164 911
	Övriga upplupna kostnader	389 380	363 943
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 221 456	1 318 450

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Seminariet, org.nr. 769617-2514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Seminariet för räkenskapsåret 2024. 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Seminariet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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 bostadsrättslagen.

Strängnäs

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Leif Pettersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Seminariet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BARBRO REDONDO CAYUELAS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:07:45



JESSICA LAMU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:55:15



INGALILL GRANATH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:22:11



JIMMY ÅKERFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 23:13:17



JAN FOLKEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:27:42



LEIF PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:27:24



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 06:33:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Seminariet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:42:22



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 06:35:16

