



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Seminariet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Barbro Fredriksson	Ordförande
Karl Niklas Lavemark	Ledamot
Ramona Sörlin	Ledamot

Amanda Björksell	Suppleant
Marie Carlberg Rosén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson	Ordinarie Extern	BOREV Revisionsbyrå
---------------	------------------	---------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUTHAGEN 25:18	1986-02-10	UPPSALA

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

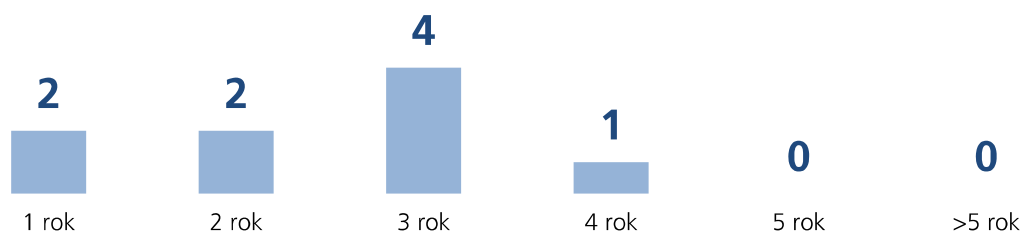
Fastigheten bebyggdes 1914 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 683 m², varav 683 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Lekstuga
Barnvagnsförråd
Cykelförråd
Källare

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av ytskikt tvättstuga	2022 - 2023	Reklamerat golv då färg krackelerat.
Radonsanering	2021	
Omdragning av felaktigt anslutet avlopp tvättmaskiner, källare.	2021	
Tvättmaskiner flyttade.		
Utbyte sönderfrusna stuprör	2021	
Omdragning av felaktigt anslutet hushållsavlopp, källare	2019	Genom tvättstuga/källare
Byte av varmvattenventiler i källaren	2019	
Byte av cirkulationspump	2019	
Utbyte sönderfrusna stuprör	2019	
Rensning av grus dagvattenbrunn	2019	
Markiser	2018	
Fiber indragen	2017	
Påfyllning grus innergård	2017	
Byte av ytter- och lägenhetsdörrar	2017	
Trapphusrenovering	2016 - 2017	
Lekstuga	2015	
Renovering yttertrapp	2014	
Byte av timer till dörrlås och ytterbelysning	2014	
Renovering badrum, Lgh 1202	2014	Vattenläcka
Sopskjul	2014	
Nytt yttertak	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trädgårdsbrunn	2023	
Åtgärda grunden	2023	
Bedömning av häck och träd	2023	
Olja yttertrapp	2023	
Renovering ytskikt tvättstuga	2023	Omtag efter reklamation.
Underhåll gårdshus tillsammans med grannfastighet, Prästgatan 3	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 80 % kvinnor och 20 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Husmöten hålls i samband med vår- och höststäd, däremellan informerar styrelsen via mail vid behov. Vi avslutade året med gemensamt glöggmingel i samband med budgetarbete.

Under året har en rollfördelning tagits fram i syfte att hitta en mer jämn fördelning av de åtaganden och uppgifter som behöver utföras av föreningens medlemmar. Rollbesättningen bestäms i samband med årsmötet och roteras från år till år.

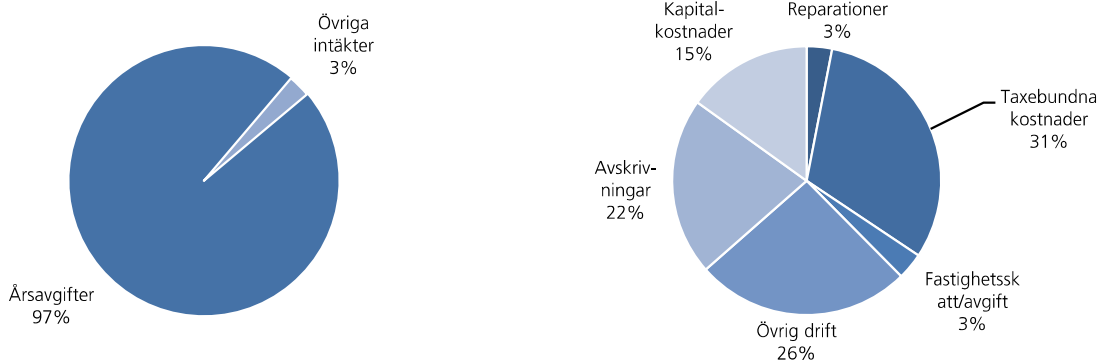
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi anses i dagsläget vara stabil. Under början 2022 tecknade vi flersåvtal för el och band ränta innan ränteuppgång.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	445 102	439 247
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	467 849	455 328
Finansiella intäkter	146	12
	467 995	455 340
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	270 510	354 514
Finansiella kostnader	63 993	53 912
Ökning av kortfristiga fordringar	6 908	2
Minskning av långfristiga skulder	39 480	39 480
Minskning av kortfristiga skulder	18 692	1 577
	399 583	449 485
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	513 515	445 102
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	68 413	5 855

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Veterankraft anlätades för att måla golv och väggar i källartrapp och i tvättstuga. Inte nöjda med utfört arbete, spackelkanter kvar på väggar, golvet krackelerade per omgående. Arbetet reklamerades och Veterankraft drog tillbaka fakturan då vi inte var nöjda med arbetet, hänvisade till att anlita annan firma för att färdigställa. Detta arbete kvarstår.

Ny radonmätning utförd i lägenheterna 1002 och 1003 (Olof Westman) som uppföljning till radonsaneringen 2021. Resultatet visade att det nu är under gränsvärdena så utförd radonsanering hade effekt. Vi gör ny radonmätning i hela huset 2024, då det ska göras vart 10:e år.

Fuktmätningen som Anders Nilsson Avfuktning AB utförde i kryppgrunden 2021 visade höga fuktvärden i vissa perioder varför vi fick tips om att sätta in en avfuktare. Vi tog en second opinion via Dan Eriksson, PDE Consult AB, som tyckte att vi kunde avvakta och föreslog att vi skulle skaffa en egen mätare för att kunna läsa av själva. Han menar att det inte är någon fara om det är litet förhöjda värden 3-4 veckor, är det däremot för höga värden i ca 3 månader, så bör vi ha en avfuktare. Löpande avläsning pågår.

Utredning av misstänkt fukt i takfönster är färdigställd av Dan Eriksson, PDE Consult AB, visar inga tecken på fukt, ingen vidare åtgärd krävs i dagsläget. Rapport finns.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 10
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 12

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	667	667	667	667
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 363	4 420	4 478	4 536
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	129	124	118	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	33	36	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	79	83	83
Soliditet (%)	-35	-37	-34	-36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	43	-44	48	-74
Nettoomsättning (tkr)	459	455	455	455

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 683 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	434 087	0	0	434 087
Fond för yttre underhåll	111 000	43 800	0	67 200
S:a bundet eget kapital	545 087	43 800	0	501 287
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 378 338	-43 800	-43 677	-1 290 861
Årets resultat	42 902	42 902	43 677	-43 677
S:a fritt eget kapital	-1 335 435	-898	0	-1 334 538
S:a eget kapital	-790 349	42 902	0	-833 251

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	42 902
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 334 537
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-43 800
summa balanserat resultat	-1 335 435

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 335 435
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	458 710	455 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 139	0
Summa rörelseintäkter		467 849	455 328
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-200 575	-266 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 935	-87 534
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-90 590	-90 590
Summa rörelsekostnader		-361 100	-445 104
RÖRELSERESULTAT		106 749	10 224
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		146	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 993	-53 912
Summa finansiella poster		-63 847	-53 900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		42 902	-43 677
ÅRETS RESULTAT		42 902	-43 677

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	1 719 821	1 810 412
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 719 821	1 810 412
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 719 821	1 810 412
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 774	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	524 491	455 944
Summa kortfristiga fordringar		531 265	455 944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		531 265	455 944
SUMMA TILLGÅNGAR		2 251 087	2 266 356

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		434 087	434 087
Fond för yttre underhåll	Not 10	111 000	67 200
Summa bundet eget kapital		545 087	501 287
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 378 338	-1 290 861
Årets resultat		42 902	-43 677
Summa fritt eget kapital		-1 335 435	-1 334 538
SUMMA EGET KAPITAL		-790 349	-833 251
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 292 856	1 495 029
Summa långfristiga skulder		2 292 856	1 495 029
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	686 846	1 524 153
Leverantörsskulder		20 352	34 293
Skatteskulder		1 419	1 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	39 962	44 925
Summa kortfristiga skulder		748 579	1 604 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 251 087	2 266 356

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Fasad	25 år	25 år
Fönster	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	455 330	455 330
Överlåtelse/pantsättning	3 381	0
Öresutjämning	-1	-2
	458 710	455 328

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	9 139	0
	9 139	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	5 961	9 762
	Myndighetstillsyn	0	3 600
	Gemensamma utrymmen	5 415	0
	Gård	4 246	3 861
	Förbrukningsmateriel	436	1 315
	Brandskydd	3 021	2 106
	Fordon	1 311	2 030
		20 388	22 674
	Reparationer		
	Lås	1 906	0
	VVS	4 912	60 524
	Värmeanläggning/undercentral	1 276	0
	Elinstallationer	0	7 406
	Tak	5 156	0
	Fasad	0	19 444
		13 250	87 374
	Taxebundna kostnader		
	El	10 450	10 042
	Värme	88 004	84 532
	Vatten	24 439	22 481
	Sophämtning/renhållning	10 432	7 663
		133 326	124 719
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 940	19 083
		19 940	19 083
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	13 671	13 131
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	200 575	266 981
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 316	313
	Revisionsarvode extern revisor	9 788	9 500
	Föreningskostnader	1 001	2 374
	Fritids- och trivselkostnader	2 837	0
	Förvaltningsarvode	38 526	37 692
	Administration	6 089	2 769
	Korttidsinventarier	0	10 089
	Konsultarvode	9 378	24 797
		69 935	87 534
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	20 157	20 157
	Förbättringar	70 434	70 434
		90 590	90 590

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 680 567	3 680 567
	Utgående anskaffningsvärde	3 680 567	3 680 567
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 870 155	-1 779 565
	Årets avskrivningar enligt plan	-90 590	-90 590
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 960 746	-1 870 155
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 719 821	1 810 412
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	496 000	496 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 000 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark	7 600 000	5 600 000
		14 600 000	11 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 600 000	11 200 000
		14 600 000	11 200 000
Not 8	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 684	70 684
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	70 684	70 684
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-70 684	-70 684
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-70 684	-70 684
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	10 976	10 842
	Klientmedel hos SBC	513 503	445 090
	Räntekonto hos SBC	12	12
		524 491	455 944

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	67 200	33 600
	Reservering enligt stadgar	43 800	33 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	111 000	67 200

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,590 %	217 380	222 680	2031-09-01
	Handelsbanken	2,650 %	654 682	661 998	2023-06-30
	Handelsbanken	0,870 %	250 207	253 091	2026-06-01
	Handelsbanken	2,040 %	372 760	380 820	2027-01-30
	Handelsbanken	-	0	1 500 593	Löst
	Handelsbanken	2,370 %	500 000	0	2026-03-30
	Handelsbanken	2,480 %	500 000	0	2027-03-30
	Handelsbanken	2,640 %	484 673	0	2030-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		2 979 702	3 019 182	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-686 846	-1 524 153	
			2 292 856	1 495 029	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 782 302 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 255 800	3 255 800

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	2 018	2 062
	Avgifter och hyror	37 944	42 863
		39 962	44 925

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Se planerat underhåll under "Teknisk status".

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Barbro Fredriksson
Ordförande

Karl Niklas Lavemark
Ledamot

Amanda Björksell
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Seminariet, org.nr 716401-3596

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Seminariet för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Seminarier för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	455 000	455 330	455 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 381	0
Öresutjämning	0	-1	0
Övriga intäkter	0	9 139	0
	455 000	467 849	455 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-5 961	-6 000
Gemensamma utrymmen	0	-5 415	0
Gård	-6 000	-4 246	-3 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-436	-2 000
Brandskydd	-3 000	-3 021	-3 000
Fordon	-1 500	-1 311	-3 000
	-18 500	-20 388	-22 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-55 000	0	-65 000
Lås	0	-1 906	0
VVS	-10 000	-4 912	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 276	0
Tak	0	-5 156	0
	-65 000	-13 250	-70 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-75 000	0	-50 000
	-75 000	0	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-16 000	-10 450	-15 000
Värme	-94 000	-88 004	-84 000
Vatten	-25 000	-24 439	-25 000
Sophämtning/renhållning	-9 000	-10 432	-8 000
	-144 000	-133 326	-132 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-19 940	-20 000
	-22 000	-19 940	-20 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-14 000	-13 671	-13 000
	-14 000	-13 671	-13 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-500	-2 316	-500
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-9 788	-10 000
Föreningskostnader	-1 200	-1 001	-1 200
Fritids- och trivselkostnader	-1 500	-2 837	-1 500
Förvaltningsarvode	-42 000	-38 526	-39 000
Administration	-3 000	-6 089	-3 000
Konsultarvode	0	-9 378	-5 000
	-59 200	-69 935	-60 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-21 000	-20 157	-21 000
Förbättringar	-71 000	-70 434	-71 000
	-92 000	-90 590	-92 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-489 700	-361 100	-459 200
RÖRELSERESULTAT	-34 700	106 749	-4 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	12	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	134	0
Låneräntor	-70 000	-63 993	-57 000
	-70 000	-63 847	-57 000
RESULTAT	-104 700	42 902	-61 200

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se