

# Årsredovisning

för

## HSB Brf Seminaristen i Karlstad

716411-2588

Räkenskapsåret

2022

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	9

Styrelsen för HSB Brf Seminaristen i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

### Föreningens fastighet

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

Föreningen består av sex flerbostadshus med 36 lägenheter, en kvartersgård samt två radgarage med 22 bilplatser samt 2 p-platser för uthyrning. Föreningens adress är Hööksgatan 2 A - 2 F.

### Lägenhetsfördelning:

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

Den totala boytan är 2 919 kvm.

Byggnaderna, som färdigställdes 1989, är fullvärdesförsäkrade i 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.

### 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, 2022-04-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Durán	Ledamot	Ordförande
Anders Persson	Ledamot	Vice ordförande
Liselott Robertsson	Ledamot	Sekreterare
Inger Brandt	Ledamot	
Bröje Karlsson	Ledamot	
Therese Jeppson	Ledamot HSB	
Julia Bryngfors	Suppleant	
Reda El Guennouni	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 33 718 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Protector.

#### **Revisorer**

Stefan Mott Extern revisor

Kenneth Pettersson Intern revisor

Gun Ullström Suppleant

#### **Representanter, HSB:s fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Centrala Värmlands fullmäktige har varit Jonas Durán och Börje Karlsson som suppleant.

#### **Valberedning**

Anders Engström

Jonas Delin

#### **Föreningens stadgar**

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

#### **Medlemsinformation**

##### **Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer**

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB Fastighetsservice.	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele2	Kabel-TV, bredband
Folksam	Fastighetsförsäkring

##### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar, varav en utgöres av HSB-föreningen. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju överlåtelser skett.

##### **Vicevärd och anställda**

Vicevärd har varit Jonas Durán.

##### **Studie- och fritidsverksamhet**

Föreningens studieorganisations har varit Oskar Nilsson och Michael Wederberg.

##### **Verksamhet under året som gått**

Under året som gått har bland annat följande hänt:

- Samtliga garageportar har bytts ut
- Luftvärmepumpar har installerats i garagen
- Cirkulationspump har installerats
- Laddboxar i alla garage har installerats, 4 st laddboxar till uteparkeringarna har installerats, totalt 20 st.

- Beslut fattades att höja månadsavgiften med 4,0% fr om 2023-04-01
- Div underhåll/reparationer har utförts enligt plan förutom de investeringar som gjorts enligt ovan punkter
- En del trädgårdsarbete har utförts av ungdomar under några sommarveckor

### Fastighetsbesiktning

Under 2021 har styrelsen gjort löpande mindre översyner i fastigheterna, alla dock ej protokollförda. Klara Arkitekt Byrå gjorde en besiktning av fastigheterna 2017. Besiktningen resulterade i diverse underhållsåtgärder 2021. En ny fastighetsbesiktning har genomförts 2021.

### Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2022. Hänförs till ökade kostnader för reparation och underhåll samt ökade räntekostnader. Föreningen har investerat i laddstolpar till en kostnad om 400 tkr under 2022 samt utbyte av garageportar vilket resulterar i ett negativt resultat.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes per 2022-04-01 med 2,5%. Genomsnittlig årsavgift för bostäder 2022 utgör 728 kr per m<sup>2</sup>. Årsavgiften höjs 2023-04-01 med 4%.

### Inre fond

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

### Fastighets avgift

Fastigheten har värde år 1989. Fastighetsavgift skall utgå 2022 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1519 kr per lägenhet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2 125	2 086	2 086	2 086
Resultat efter finansiella poster	-123	185	99	296
Sparande i kr per m <sup>2</sup> totalyta	237	69	249	259
Räntekänslighet (%)	7	8	8	8
Energikostnad kr per m <sup>2</sup> (kr)	149	147	127	130
Lån per m <sup>2</sup> boyta (kr)	5 409	5 375	5 499	5 628
Årsavgift per m <sup>2</sup> boyta (kr)	728	715	715	715
Soliditet (%)	33,1	33,7	32,4	32,5
Balansomslutning	24 292	24 203	24 600	24 788

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>3 200 001</b>	<b>4 065 325</b>	<b>642 748</b>	<b>185 063</b>	<b>8 093 137</b>
Disposition av föregående års resultat			185 063	-185 063	<b>0</b>
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		300 000	-300 000		<b>0</b>
Årets resultat				-123 260	<b>-123 260</b>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>3 200 001</b>	<b>4 365 325</b>	<b>527 811</b>	<b>-123 260</b>	<b>7 969 877</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	527 811
Årets resultat	-123 260
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>404 551</b>

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	300 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-270 000
att i ny räkning överföres	374 551
	<b>404 551</b>

## Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		2 125 635	2 086 512
Övriga rörelseintäkter		150 531	103 950
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 276 166</b>	<b>2 190 462</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 665 023	-1 298 972
Övriga externa kostnader		-120 239	-143 202
Personalkostnader och arvoden	3	-88 033	-99 222
Avskrivningar	4	-271 450	-271 450
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 144 745</b>	<b>-1 812 846</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>131 421</b>	<b>377 616</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	0
Räntekostnader för fastighetslån		-254 701	-192 553
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-254 681</b>	<b>-192 553</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-123 260</b>	<b>185 063</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-123 260</b>	<b>185 063</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	21 840 635	22 047 085
Inventarier	5	975 000	1 040 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	403 102	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 218 737</b>	<b>23 087 085</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 218 737</b>	<b>23 087 085</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17 563	18 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	106 256	153 667
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>123 819</b>	<b>172 137</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		948 657	943 792
Andelar i HSB		350	350
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>949 007</b>	<b>944 142</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 072 826</b>	<b>1 116 279</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 291 563</b>	<b>24 203 364</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		3 200 001	3 200 001
Fond för yttre underhåll		4 365 325	4 065 325
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>7 565 326</b>	<b>7 265 326</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		527 811	642 748
Årets resultat		-123 260	185 063
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>404 551</b>	<b>827 811</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 969 877</b>	<b>8 093 137</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	12 006 870	15 690 961
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 006 870</b>	<b>15 690 961</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 782 815	0
Leverantörsskulder		87 124	102 892
Personalens källskatt		13 465	0
Skatteskulder		0	28 637
Övriga skulder		-55 986	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	262 685	90 375
Förskottsbetalda årsavgifter		224 713	197 362
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 314 816</b>	<b>419 266</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 291 563</b>	<b>24 203 364</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-123 260	185 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	271 450	271 450
Övrigt	-27 730	518
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>120 460</b>	<b>457 031</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	47 411	-28 036
Förändring av leverantörsskulder	-15 768	-259 936
Förändring av kortfristiga skulder	157 140	37 421
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>309 243</b>	<b>206 480</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-403 102	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-403 102</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-401 276	-360 026
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>98 724</b>	<b>-360 026</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 865</b>	<b>-153 546</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	944 142	1 097 689
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>949 007</b>	<b>944 143</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### **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.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Årsavgifter

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

## Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Arvode för teknisk förvaltning	102 270	99 918
Reparation och underhåll	543 325	180 185
El	63 554	60 643
Värme	285 805	278 267
Vatten och avlopp	86 330	89 002
Renhållning	50 573	40 419
Snöröjning	32 087	9 849
Fastighetsförsäkring	38 407	36 633
Tomträttsavgäld	305 236	305 236
Kabel-TV/bredband	105 477	82 883
Trädgårdskostnader	0	13 478
Fastighetsavgift	30 639	52 524
Övriga driftskostnader inkl energioptimering	18 944	18 520
Övriga kostnader	1 399	5 588
OVK/ Ventilation	977	25 827
<b>Summa</b>	<b>1 665 023</b>	<b>1 298 972</b>

**Not 3 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvode	33 718	32 327
Lön	37 889	47 445
Sociala avgifter	16 426	17 043
Övriga personalkostnader	0	2 407
<b>Summa</b>	<b>88 033</b>	<b>99 222</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 123 200</b>	<b>26 123 200</b>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 123 200</b>	<b>26 123 200</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 076 115</b>	<b>-3 869 665</b>
Årets avskrivningar	-206 450	-206 450
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 282 565</b>	<b>-4 076 115</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 840 635</b>	<b>22 047 085</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	18 200 000
	<b>48 000 000</b>	<b>43 200 000</b>

**Not 5 Inventarier/ventilation**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 300 000	1 300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 300 000</b>
Ingående avskrivningar	-260 000	-195 000
Årets avskrivningar	-65 000	-65 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-325 000</b>	<b>-260 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>975 000</b>	<b>1 040 000</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inköp	403 102	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>403 102</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>403 102</b>	<b>0</b>

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

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkring	0	38 407
Tomträtt	76 309	76 309
Vfab	0	12 740
Tele 2	29 947	26 211
<b>Summa</b>	<b>106 256</b>	<b>153 667</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	1,05	2024-09-30	1 007 500
Handelsbanken	1,13	2025-09-01	3 463 700
Handelsbanken	1,28	2026-12-01	3 403 785
Handelsbanken	2,62	2027-03-30	475 000
Handelsbanken	3,13	2023-09-30	3 445 455
Handelsbanken	3,48	2027-09-01	3 994 245
<b>Totalt</b>			<b>15 789 685</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-3 782 815
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>			<b>12 006 870</b>

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 426 276 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 13 658 305 kr.

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

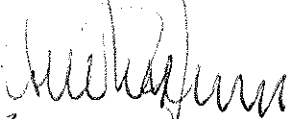
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	6 287	5 000
Fjärrvärme	42 645	32 274
El	6 452	6 703
Sociala avgifter	8 644	3 500
Revision	15 000	6 336
Underhåll/ installationer	179 156	36 562
Övrigt	4 501	0
<b>Summa</b>	<b>262 685</b>	<b>90 375</b>

Karlstad

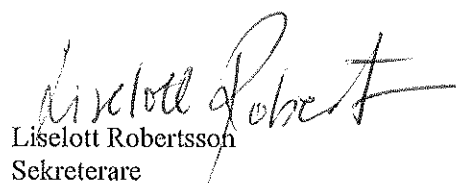
Jonas Duran  
Ordförande



Anders Persson  
Ledamot



Börje Karlsson  
Ledamot



Liselott Robertsson  
Sekreterare



Inger Brandt  
Ledamot



Therése Jeppson  
HSB Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

16/5-2023



Stefan Mott  
Revisor



Kenneth Pettersson  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Seminaristen i Karlstad

Org.nr 716411-2588

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Seminaristen i Karlstad för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.



Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Seminaristen i Karlstad för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

#### **Revisorers ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller


- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

Karlstad den 16 maj 2023



Stefan Mott  
Godkänd revisor



Kenneth Pettersson  
Internrevisor