

ÅRSREDOVISNING 2021

Bostadsrättsföreningen

Sefiren

i Helsingborg



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sefiren, 769607-9842 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som 2005 förvärvade fastigheten Sefiren 17. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Helsingborg och fastigheten är belägen på adresserna: Kronborgsgatan 6 - 12, Persgatan 41 - 47 samt Tågagatan 7-13. Byggnaderna uppfördes 1968.

Lägenheter och lokaler.

Föreningen upplåter 153 lägenheter med bostadsrätt, 1 hyreslägenheter och 4 affärslokaler med hyresrätt.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 7 st
- 2 rum & kök, 38 st
- 3 rum & kök, 72 st
- 4 rum & kök, 17 st
- 5 rum & kök, 20 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

- TiPi hud- och fotvård, 104 kvm
- Naprapathälsan, 184 kvm
- Accon, 91 kvm
- Gamehallen, 23 kvm

Övernattningslägenhet, 52 kvm

Sefirens kontor tillika samlingslokal, 66 kvm

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Garage och bilplatser.

I källargaraget finns 92 platser. Medlemmar kan genom uppsägningar tillförsäkras plats.

Föreningen har 36 parkeringsplatser. Medlemmarna kan genom uppsägningar tillförsäkras plats.

Hemsidan

Sefirens hemsida finns under adressen www.sefiren.com.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne och underhållsplanen har uppdaterats under året. Vid besiktningen konstaterades att föreningen har stora underhållsåtgärder framför sig.

Under året har två av hyresrätterna upplåtits. Nu återstår endast en hyresrätt.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Byte garagedörr

Planerade underhållsåtgärder inom de närmsta tio åren:

- Relining eller stambyte med renovering av badrum

- Byte belysning

- Omläggning av garagetak "plattan"

- Omfogning av delar av fasaden

- Vid behov reparation av hissar och tvättstugeutrustning

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 2 933 895 kr. Förra året var resultatet 3 286 768 kr. Under året har framförallt kostnaden för drift och övriga externa kostnader varit högre. För mer information och jämförelse mellan åren se not 2 och 3.

Föreningens likvida medel är placerade på konto hos SEB och utgående behållning den siste december 2021 var 5 041 381 kr. Under året har föreningen sålt två av hyresrätterna vilket förstärkt likvida medel med 6,1 Mkr. Därefter har en extraamortering på 9 Mkr gjorts.

Den 1 januari 2022 höjdes årsavgifterna med 3 % och uppgår därefter till 836 kr/kvm.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2021. Extra föreningsstämma hölls 22 februari 2021 för att välja ny ordförande. Extrastämman hölls genom poströstning och ny ordförande blev Annelie Johnsson.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Annelie Johnsson, ordförande

Malin Antonsson

Bengt Jartsell

Mårten Wennerholm

Sven-Ingvar Nilsson, suppleant

Leif Friman, suppleant

På ordinarie stämma i maj valdes även Stefan Ramberg som ledamot (avgick 14 september 2021).

Revisorer

Externrevisor har varit Afrodita Cristea från BoRevision med Per-Erik Gillberg som suppleant, valda vid föreningsstämman. Internrevisor har varit Ronny Olofsson med Effie Andersson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Information

Styrelsen har regelbundet skickat ut Sefiren Info. Samtliga medlemmar har fått boendepärmar med viktig information.

- Konsult har arbetat med framtagande av beslutsunderlag avseende om det skall ske relining eller stambyte med badrumsrenovering. Konsulten blev klar med sitt arbete i början på år 2022.
- Arbetet med att se över installation av laddstolpar har påbörjats.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 215 och vid årets slut 225.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	11 581	11 352	11 099	10 817
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 934	3 287	765	1 075
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	2 629	3 002	781	906
Soliditet (%)	73	68	65	64
Årsavgift (kr/kvm)	812	788	765	743
Drift (kr/kvm)*	353	329	374	336
Lån (kr/kvm)	4 030	4 895	5 488	5 728
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	40 118	43 319	38 174	36 575

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Drift och lån (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan på 13 247 kvm.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	119 592 704	24 491 676	3 322 810	-8 667 769	3 286 768
Disposition enligt stämmobeslut				3 286 768	-3 286 768
Under året erlagda insatser	1 511 845	4 588 155			
Till fond för yttre underhåll			700 000	-700 000	
Från fond för yttre underhåll*			-395 557	395 557	
Årets resultat					2 933 895
Vid årets slut	121 104 549	29 079 831	3 627 253	-5 685 444	2 933 895

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 933 895	3 286 768
Från fond för yttre underhåll*	395 557	315 288
Till fond för yttre underhåll**	-700 000	-600 000
Resultat efter disposition av underhåll	2 629 452	3 002 056

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-5 685 444,00
Årets resultat	2 933 894,73
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-2 751 549,27

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		11 580 793	11 351 745
Övriga rörelseintäkter		216 365	217 038
Summa rörelsens intäkter		11 797 158	11 568 783
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 671 800	-4 356 529
Planerat underhåll		-395 557	-315 288
Övriga externa kostnader	3	-490 561	-340 141
Personalkostnader och arvoden	4	-213 519	-200 422
Avskrivningar		-2 194 862	-2 194 863
Summa rörelsens kostnader		-7 966 299	-7 407 243
Rörelseresultat		3 830 859	4 161 540
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-896 964	-874 772
Summa finansiella poster		-896 964	-874 772
Resultat efter finansiella poster		2 933 895	3 286 768
Årets resultat		2 933 895	3 286 768

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	201 102 649	203 287 106
Pågående nyanläggningar	17	-	10 375
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	10 405
Summa materiella anläggningstillgångar		201 102 649	203 307 886
Summa anläggningstillgångar		201 102 649	203 307 886
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 230	3 524
Övriga fordringar		280	280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		255 634	247 131
Summa kortfristiga fordringar		260 144	250 935
<i>Kassa och bank</i>	7	5 041 381	5 237 376
Summa omsättningstillgångar		5 301 525	5 488 311
SUMMA TILLGÅNGAR		206 404 174	208 796 197

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		121 104 549	119 592 704
Upplåtelseavgifter		29 079 831	24 491 676
Fond för yttre underhåll		3 627 253	3 322 810
Summa bundet eget kapital		153 811 633	147 407 190
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 685 444	-8 667 770
Årets resultat		2 933 895	3 286 768
Summa fritt eget kapital		-2 751 549	-5 381 002
Summa eget kapital		151 060 084	142 026 188
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	42 500 000	38 885 000
Summa långfristiga skulder		42 500 000	38 885 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	10 885 000	25 960 000
Leverantörsskulder		340 009	450 827
Aktuella skatteskulder		23 023	22 319
Övriga skulder		3 412	4 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 592 646	1 447 513
Summa kortfristiga skulder		12 844 090	27 885 009
Summa skulder		55 344 090	66 770 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 404 174	208 796 197

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 933 895	3 286 768
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	2 194 862	2 194 863
	<u>5 128 757</u>	<u>5 481 631</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 128 757	5 481 631
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 209	-1 145
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	34 081	226 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 153 629	5 707 447
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-	-1 220 132
Pågående byggnadsverksamhet	-	-10 376
Omklassificering pågående byggnadsverksamhet	10 376	9 759
Avyttring av lägenhet	6 100 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 110 376	-1 220 749
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-11 460 000	-7 860 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 460 000	-7 860 000
Årets kassaflöde	-195 995	-3 373 302
Likvida medel vid årets början	5 237 376	8 610 677
Likvida medel vid årets slut	5 041 381	5 237 375

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	1,23
-Inventarier, verktyg och installationer	33

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	10 186 072	9 804 852
Hyror	1 394 721	1 546 893
	<u>11 580 793</u>	<u>11 351 745</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	179 623	182 786
Övriga intäkter	36 742	34 252
	<u>216 365</u>	<u>217 038</u>
Summa	11 797 158	11 568 783

Den 1 januari 2021 höjdes årsavgifterna med 3 %.

Övriga avgifter avser kabel-tv som betalas av medlemmarna. I övriga intäkter ingår bland annat ersättning från försäkringsbolaget.

Not 2 Drift

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Energi	1 812 593	1 634 990
Vatten	359 651	333 353
Renhållning	214 011	173 047
Löpande underhåll	759 511	732 244
Fastighetsservice	765 672	726 133
Fastighetsförsäkring	174 433	172 378
Kommunikation	296 345	299 419
Fastighetsavgift	289 584	284 965
Summa	4 671 800	4 356 529

I renhållning ingår även kärldvätt. I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förvaltningskostnader	441 201	298 619
Juridiska kostnader	31 643	23 798
Arvode extern revisor	17 717	17 309
Medlemsavgifter	-	415
Summa	490 561	340 141

Under året har föreningen haft kostnad för mäklrarvode på ca 135 000 kr. Föregående år fanns inte motsvarande kostnad.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	157 542	154 400
Föreningsvald revisor	8 184	8 000
Övriga arvoden	7 776	7 500
Sociala kostnader	40 017	30 522
Summa	213 519	200 422

Arvode betalas ut från stämman till stämman. Enligt beslut på stämman, maj 2021, är arvodet till styrelsen 2,31 inkomstbasbelopp, internrevisor 0,12 inkomstbasbelopp samt valberedare 0,038 inkomstbasbelopp. I årets bokslut är det räknat med dessa belopp. Sociala avgifter på arvode som betalas ut efter stämman 2022 är uppskattat till ca 30%.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret eller föregående år.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	178 218 048	176 997 915
Årets investeringar	-	1 220 132
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	178 218 048	178 218 047
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 638 041	-23 453 583
Årets avskrivningar	-2 184 458	-2 184 458
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 822 499	-25 638 041
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 707 100	50 707 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 707 100	50 707 100
Utgående redovisat värde	201 102 649	203 287 106
varav byggnader	150 395 549	152 580 006
varav mark	50 707 100	50 707 100

Föreningen skriver av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnad ingick standardförbättringar, elanläggning, port/säkerhetsdörrar, fönster och tak.

Tidigare års investeringar avser: relining dagvattenrör (2020), nya porttelefoner (2020), renovering av källare (2017), ventilation (2016), trappor utemiljö (2016), värme- och tappvattensystem (2016) samt balkonger (2015).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	144 000 000	129 000 000	273 000 000
Hyreshus lokaler	5 400 000	1 090 000	6 490 000
Summa	149 400 000	130 090 000	279 490 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 985	40 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 985	40 985
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 580	-20 175
Årets avskrivningar	-10 405	-10 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 985	-30 580
Utgående redovisat värde	-	10 405

Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SEB	5 041 381	5 237 376
Summa	5 041 381	5 237 376

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-12-31	2020-12-31
SEB	1,29 %	2022-05-28	2022-05-28	8 525 000	8 625 000
SEB	1,09 %	2024-05-28	2024-05-28	8 560 000	8 720 000
SEB	1,06 %	2026-12-28	2026-12-28	14 500 000	25 000 000
Nordea	1,49 %	2023-12-20	2023-12-20	13 500 000	14 000 000
Nordea	0,94 %	2025-05-21	2025-05-21	8 300 000	8 500 000
Summa				53 385 000	64 845 000
varav kortfristig del				-10 885 000	-25 960 000
varav långfristig del				42 500 000	38 885 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 41 085 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	110 000 000	110 000 000

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Annelie Johnsson

Malin Antonsson

Bengt Jartsell

Mårten Wennerholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Ronny Olofsson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557466711317

Dokument

868 Sefiren ÅR 2021 digital sign.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2022-04-06 18:27:45 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-04-19 15:41:00 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Annelie Johnsson (AJ)

ordforande@sefiren.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNELIE JOHNSON"

Signerade 2022-04-12 20:24:53 CEST (+0200)

Bengt Jartzell (BJ)

bengt.jartzell@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT JARTSELL"

Signerade 2022-04-13 16:29:50 CEST (+0200)

Mårten Wennerholm (MW)

martenwennerholm56@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mårten Wennerholm"

Signerade 2022-04-06 19:53:27 CEST (+0200)

Malin Antonsson (MA)

sekreterare@sefiren.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN ANTONSSON"

Signerade 2022-04-12 20:24:52 CEST (+0200)

Ronny Olofsson (RO)

gertronny1951@gmail.com

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557466711317



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ronny Olofsson"
Signerade 2022-04-07 09:44:15 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2022-04-19 15:41:00 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sefiren, org.nr. 769607-9842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sefiren för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 BoRevisions 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 Brf Sefiren för räkenskapsåret 2021 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.

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 BoRevision 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.

Grund för 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 BoRevision 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 BoRevisions 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ronny Olofsson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557467386274

Dokument

868 Sefiren RB 2021 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-04-19 07:49:14 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-04-19 15:40:22 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Ronny Olofsson (RO)

gertronny1951@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ronny Olofsson"

Signerade 2022-04-19 15:14:33 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2022-04-19 15:40:22 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne