



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
SEGEVÅNG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Segevång i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 15 februari 2021 klockan 18.00

Lokal: Fritidslokalen Kronetorpsgatan 70, Deltagande sker endast via poströst

För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har en tillfällig lag införts som medger att styrelsen kan besluta att medlemmarna i bostadsrättsförening kan poströsta inför föreningsstämma.

Bestämmelsen möjliggör att antalet deltagare som närvarar personligen vid stämman kan hållas nere, samtidigt som medlemmarna får ett så stort inflytande som möjligt under de rådande omständigheterna.

Styrelsen i HSB brf Segevång har vid sitt styrelsemöte den 18 januari 2021 beslutat att röstning vid ordinarie föreningsstämma 2020 ska ske genom **poströstning utan fysisk närvaro**.

Den som har avgett sin röst per post förs in i röstlängden och anses närvarande vid föreningsstämman.

Poströstningsformulär delas ut till alla brevlådor och är tillgänglig på föreningens hemsida www.hsb.se/malmo/brf/segevang/ senast en vecka före stämman.

Poströsten senast ska vara inlämnad senast den 12 februari 2021.

Poströsten lämnas in i styrelsens brevlåda första våningen trapp 74A, Ögonlockets Fastighetskontorsbrevlåda eller via e-post till brf.segevang@live.se. Om poströsten lämnas in via e-post måste underskriven poströst skannas in och bifogas e-postmeddelandet.

Medlemmar kan lämna in begäran om upplysningar skriftligt till styrelsen senast den 5 februari.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Segevång i Malmö

Org nr 746000-5056

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01– 2020-08-31

Föreningen har sitt säte i Malmö.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1961 på fastigheten Ögonlocket 14 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Kronatorpsgatan 70-74 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkring AB.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	25	937.5
2	71	4 021.5
3	51	3 583.5
4	0	0
Totalt:	147	8 542.5
Lokaler, hyresrätt	2	849
Parkeringsplatser	89 + 3 gästparkeringsplatser	
Total lägenhetsyta	8 542.5 kvm	
Total lokalyta	849 kvm	
Lägenheternas medelyta	58.1 kvm.	



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Byte av tak 2018/2019
Byte av fasad 2018/2019
Installation av frånluftvärmepump 2019

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 februari 2020.
Närvarande var 14 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Gill Arnehall
Vice ordförande	Ulf Grönqvist
Sekreterare	Marica Sisljagic
Studieorganisatör	Mattias Ohlsson
Ledamot	Peter Boklund
Ledamot	Mattias Ohlsson
Utsedd av HSB	Widad Iskandarini/ Linda Jaunzeme

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gill Arnehall, Mattias Ohlsson och Ulf Grönqvist Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening av

Gill Arnehall
Peter Boklund
Ulf Grönqvist
Mattias Ohlsson

Revisorer

Pierre Åxholt och Robert Hortans samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Anders Larsson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Gill Arnehall och Ulf Grönqvist

Vicevärd

Bredablick 2019-09-01—2020-02-28

Magnus Albinsson fr.o.m. 2020-03-01

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-05-11. Vid besiktningen framkom att föreningen följer underhållsplanen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Hissreovering 2021

Tappvattenledningsbyte 2021/2022

Relining spill- och dagvattenledning 2021/2022

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 696 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 7 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 569 742 kr. Under året har föreningen amorterat 374 616 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 55 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat uppgår till 623 tkr.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Det skedde HSB-ledamotsbyte 2019-10-01.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgälden gäller till 2024-12-31

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen bedömer att det finns inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer.

Medlemsinformation

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 164 medlemmar (164 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	7 189	6 361	6 256	6 009	5 768
Rörelsens kostnader	-6 223	6 073	5 859	5 479	4 936
Finansiella poster, netto	-343	405	446	303	237
Årets resultat	623	-117	-49	227	595
Likvida medel & fin placeringar	2 073	1 747	1 868	2 424	2 764
Skulder till kreditinstitut	20 570	18 984	19 319	16 105	7 211
Fond för yttre underhåll	6 231	5 917	5 808	5 934	5 673
Balansomslutning	29 743	27 737	28 320	28 620	15 811
Fastigheters taxeringsvärde	92 456	92 456	69 757	69 757	69 757
Soliditet (%)	28	28	28	28	49
Nedanstående i kr					
Räntekostnad kr/kvm	37	43	48	37	29
Låneskuld kr/kvm	2 408	2 222	2 262	1 885	844
Avgift kr/kvm	696	658	640	621	602

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	586 000	5 916 536	1 379 989	-116 741	7 765 784
Ianspråktagande av yttre fond		-82 332	82 332		0
Avsättning till yttre fond		397 000	-397 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-116 741	116 741	0
Årets resultat				623 043	623 043
Belopp vid årets utgång	586 000	6 231 204	948 580	623 043	8 388 827

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	948 580
årets vinst	623 043
	1 571 623
disponeras så att i ny räkning överföres	1 571 623
	1 571 623

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 602 537	6 294 419
Övriga intäkter	3	586 214	66 965
		7 188 751	6 361 384
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-353 095	-446 593
Planerat underhåll	5	-82 332	-96 534
Fastighetsavgift/skatt		-245 442	-236 160
Driftskostnader	6	-3 447 968	-3 866 029
Övriga kostnader	7	-955 177	-440 381
Personalkostnader	8	-272 390	-258 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-866 788	-728 181
		-6 223 192	-6 072 719
Rörelseresultat		965 559	288 665
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 306	2 618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 821	-408 025
		-342 515	-405 407
Årets resultat		623 043	-116 741

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	27 098 460	25 183 463
Inventarier	10	28 931	38 575
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	216 112
		27 127 391	25 438 150
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	2 300	2 500
Andra långfristiga fordringar	13	325 350	325 350
		327 650	327 850
Summa anläggningstillgångar		27 455 041	25 766 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 716	9 977
Avräkningskonto HSB Malmö		2 072 646	1 747 481
Övriga fordringar	14	12 882	11 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	194 955	202 067
		2 288 199	1 970 817
Summa omsättningstillgångar		2 288 199	1 970 817
SUMMA TILLGÅNGAR		29 743 240	27 736 817

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		586 000	586 000
Fond för yttre underhåll	16	6 231 204	5 916 536
		6 817 204	6 502 536
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		948 580	1 379 989
Årets resultat		623 043	-116 741
		1 571 623	1 263 248
Summa eget kapital		8 388 827	7 765 784
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	18 572 050	16 729 742
Summa långfristiga skulder		18 572 050	16 729 742
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	1 997 692	2 254 616
Leverantörsskulder		74 870	76 823
Aktuella skatteskulder		23 930	15 467
Övriga skulder		2 799	20 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	683 072	873 468
Summa kortfristiga skulder		2 782 363	3 241 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 743 240	27 736 817

Kassaflödesanalys	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		623 043	-116 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		866 788	728 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 489 831	611 440
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		7 783	5 462
Förändring av kortfristiga skulder		-202 004	-111 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 295 610	505 353
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 556 029	-291 055
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		200	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 555 829	-291 055
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		1 585 384	-334 616
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 585 384	-334 616
Årets kassaflöde		325 165	-120 318
Likvida medel vid årets början		1 747 481	1 867 799
Likvida medel vid årets slut		2 072 646	1 747 481

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 63 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,90 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	5 942 375	5 628 148
Hyresintäkter	660 162	666 271
	6 602 537	6 294 419

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ersättning försäkringsskador	524 451	0
Övriga intäkter	61 763	66 965
	586 214	66 965

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	0	6 608
Material i löpande underhåll	6 248	7 218
Löpande underhåll av bostäder	19 986	101 770
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	11 819	9 183
Löpande underhåll tvättutrustning	12 482	11 281
Löpande underhåll av installationer	10 717	0
Löpande underhåll Va/sanitet	72 983	41 649
Löpande underhåll värme	9 976	7 954
Löpande underhåll ventilation	12 181	2 484
Löpande underhåll el	56 028	71 142
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	24 145	16 475
Löpande underhåll av hissar	22 999	0
Löpande underhåll av markytor	28 776	44 460
Skadegörelse	13 898	0
Försäkringsskador	50 858	126 369
	353 096	446 593

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll	1 644	9 701
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	33 125	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	44 858
Periodiskt underhåll ventilation	0	31 250
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	47 563	0
Periodiskt underhåll markytor	0	10 725
	82 332	96 534

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 254 556	1 516 108
El	311 797	226 275
Uppvärmning	648 758	887 947
Vatten	358 026	381 775
Sophantering	166 693	139 590
Tomträttsavgälder och arrenden	459 263	450 727
Övriga avgifter	248 875	263 607
	3 447 968	3 866 029

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	160 695	174 773
Revisionsarvoden	12 263	12 688
Avgifter för juridiska åtgärder	520 547	135 425
Övriga externa kostnader	261 672	117 494
	955 177	440 380

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	167 000	171 000
Revisionsarvode	33 400	21 467
Löner och andra ersättningar	8 600	7 100
	209 000	199 567
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	63 390	59 274
	63 390	59 274
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	272 390	258 841

Not 9 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	40 762 151	26 496 607
Aktivering Luftvärmepumpar (fg år tak och fasad)	2 772 141	14 265 544
Utrangeringar tak och fasad	-1 721 602	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 812 690	40 762 151
Ingående avskrivningar	-15 578 689	-14 860 151
Utrangeringar tak och fasad	1 721 602	0
Årets avskrivningar	-857 143	-718 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 714 230	-15 578 688
Utgående redovisat värde	27 098 460	25 183 463
Taxeringsvärden byggnader	66 085 000	66 085 000
Taxeringsvärden mark	26 371 000	26 371 000
	92 456 000	92 456 000

Not 10 Inventarier

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	60 350	12 131
Inköp (fg år Kameror)		48 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 350	60 350
Ingående avskrivningar	-21 775	-12 131
Årets avskrivningar	-9 644	-9 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 419	-21 775
Utgående redovisat värde	28 931	38 575

Not 11 Pågående nyanläggningar och projekt

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	216 112	14 270 170
Investeringar under året	2 556 029	291 055
Omklassificering	0	-79 569
Överfört till Byggnader	-2 772 141	-14 265 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	216 112
Utgående redovisat värde	0	216 112

HSB Brf Segevång i Malmö
Org.nr 746000-5056

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel HSB Malmö 500 kr

Andel Fonus fg år 200 kr

Andel Ögonlocket Ek Förening 1.800 kr

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 500	2 500
Fonus	-200	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 300	2 500
Utgående redovisat värde	2 300	2 500

Not 13 Andra långfristiga fordringar

Lån till Ögonlockets Ek förening

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	325 350	325 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 350	325 350
Utgående redovisat värde	325 350	325 350

Not 14 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	12 882	11 292
	12 882	11 292

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 346	1 461
Förutbetalad försäkring	24 114	22 328
Förutbetalad tomrättsavgälld	142 395	142 395
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	27 100	35 883
	194 955	202 067

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
IB	5 916 536	5 807 932
Reservering enligt stadgar	397 000	390 000
Ianspråktagande enligt stadgar	-82 332	-281 396
	6 231 204	5 916 536

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	21 590 300	19 819 300
	21 590 300	19 819 300

Not 18 Skulder till kreditinstitut

1 997 692 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 374 616 kr

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 997 692	2 254 616
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	15 132 050	16 729 742
	17 129 742	18 984 358

Om fem år beräknas skulden vara 18 696 662 kr

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	1,14	2020-10-30	1 661 492	1 699 908
Swedbank	2,36	2025-01-24	5 790 000	5 850 000
SEB	1,12	2028-07-28	1 920 000	1 960 000
Stadshypotek	1,32	2024-04-30	2 875 250	3 005 450
SEB	0,95	2026-10-28	1 920 000	0
Swedbank	2,03	2024-05-24	2 999 250	3 030 250
Swedbank	1,54	2021-09-24	3 403 750	3 438 750
			20 569 742	18 984 358

HSB Brf Segevång i Malmö
Org.nr 746000-5056

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	18 036	15 466
Övriga upplupna kostnader	134 941	333 213
Förutbetalda hyror och avgifter	530 095	524 789
	683 072	873 468

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö

Gill Arnehall
Ordförande

Ulf Grönqvist

Marica Sisljagic

Mattias Ohlsson

Peter Boklund

Linda Jaunzeme

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Hortans
Av föreningen vald revisor

Pierre Åxholt
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Segevång i Malmö, org.nr. 746000-5056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Segevång i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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 augusti 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Segevång i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pierre Åxholt
Av föreningen vald revisor

Robert Hortans
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.