



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
SEGEVÅNG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746000-5056

HSB Brf Segevång

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Segevång kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Måndagen den 24 Februari 2020 klockan 18.00

Lokal: Fritidslokalen Kronetorpsgatan 70

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
16. Val av revisor och eventuell suppleant
17. Val av valberedning
18. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
19. Avslutning
20. Övriga frågor

Styrelsen för HSB Brf Segevång i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Förvaltningsberättelse

Information 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 medtomträtt. Fastighetens adress är Kronetorpsgatan 70-74 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar AB.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Gill Arnehall	Ordförande	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2021
Ulf Grönqvist	Vice ordförande	2021
Marica Sisljagic	Sekreterare	2020
Mattias Ohlsson	Studieorganisatör/ledamot	2021
Peter Boklund	Ledamot	2020
Linda Jaunzeme	Utsedd av HSB	

Ordinarie revisorer

Martin Löfgren	Av föreningen vald revisor	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2020
Pierre Åxholt	Av föreningen vald revisor	2020
BoRevision	Utsedd av HSB Riksförbund	

Valberedning

Anders Larsson	Sammanställande	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2020
----------------	-----------------	--

Övriga förtroendevalda

Gill Arnehall	Repr i HSB-fullmäktige	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2019
Ulf Grönqvist	Repr i HSB-fullmäktige	2019
Bredablick	Vicevärd	

Underhåll

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

År 2016-2017 gjordes ett Tak och Fasadarbete.
Vi har en tvist med totalentreprenören
Vi har en tvist med HSB om projektledningen

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Installerat ny tvättmaskin

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-05-28. Vid besiktningen framkom att vi följer underhållsplanen.

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

Frånluftsvärmepump (påbörjad), Stammar, Tappvatten och Hissar

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital och lån

Bostäder och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok	Antal
1	25
2	71
3	51
Totalt:	147
Lokaler, bostadsrätt	
Lokaler, hyresrätt	2

Parkeringsplatser; 84 och 3 gästparkeringsplatser + 4 parkeringsplatser som hyrs av affären.

Total lägenhetsyta 8 542,5 kvm

Total lokalyta 849 kvm

Lägenheternas medelyta 58,1 kvm

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 658 kr 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 skall höjas lite varje år för att undvika för stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18.984.358 kr. Under året har föreningen Amorterat 334.616, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 58 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 februari 2019

Närvarande var 24 röstberättigade medlemmar

Extra föreningsstämma angående de nya stadgarna hölls 2019-05-13, vari 9 röstberättigade medlemmar var representerade och 2019-06-03 vari 10 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta de nya Stadgarna.

Rollerna mellan styrelsemedlemmarna har ändrats; Marica Sisljagic är sekreterare och Mattias är Ledamot efter stämman 2019-02-12.

Tomträttsavgälden gäller till 2024-12-31

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett där 2 varit gåva och 2 arv. Vid årets utgång hade föreningen 164 medlemmar (154 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.

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för förtroendet under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	6 361	6 256	6 009	5 768	5 608
Rörelsens kostnader	6 073	5 859	5 479	4 936	5 069
Finansiella poster, netto	405	446	303	237	283
Årets resultat	-117	-49	227	595	256
Likvida medel & fin placeringar	1 747	1 868	2 424	2 764	3 136
Skulder till kreditinstitut	18 984	19 319	16 105	7 211	7 380
Fond för yttre underhåll	5 917	5 808	5 934	5 673	5 278
Balansomslutning	27 737	28 320	28 620	15 811	15 333
Fastigheters taxeringsvärde	92 456	69 757	69 757	69 757	59 557
Soliditet (%)	28	28	28	49	46
Räntekostnad kr/kvm	43	48	37	29	35
Låneskuld kr/kvm	2 222	2 262	1 885	844	863
Avgift kr/kvm	658	640	621	602	580

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	586 000	5 807 932	1 537 602	-49 009	7 882 525
Ianspråktagande 2018/19 av yttre fond		-281 396	281 396		0
Avsättning år 2018/19 yttre fond		390 000	-390 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-49 009	49 009	0
Årets resultat				-116 741	-116 741
Belopp vid årets utgång	586 000	5 916 536	1 379 989	-116 741	7 765 784

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 379 989
årets förlust	-116 741
	1 263 248

disponeras så att i ny räkning överföres	1 263 248
	1 263 248

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

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 361 384 6 361 384	6 256 228 6 256 228
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-446 593	-321 751
Planerat underhåll	4	-96 534	-474 568
Fastighetsavgift/skatt		-236 160	-222 109
Driftskostnader	5	-3 866 029	-3 688 759
Övriga kostnader	6	-440 381	-451 822
Personalkostnader	7	-258 841	-261 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-728 181	-438 644
		-6 072 719	-5 858 851
Rörelseresultat		288 665	397 377
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 618	2 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 025	-449 074
		-405 407	-446 386
Årets resultat		-116 741	-49 009

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	25 183 463	11 636 456
Inventarier	9	38 575	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	216 112	14 270 070
		25 438 150	25 906 526
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	2 500	2 500
Andra långfristiga fordringar	12	325 350	325 350
		327 850	327 850
Summa anläggningstillgångar		25 766 000	26 234 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 977	11 877
Avräkningskonto HSB Malmö		1 747 481	1 867 799
Övriga fordringar	13	11 292	492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	202 067	205 629
		1 970 817	2 085 797
Summa omsättningstillgångar		1 970 817	2 085 797
SUMMA TILLGÅNGAR		27 736 817	28 320 173

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		586 000	586 000
Fond för yttre underhåll	15	5 916 536	5 807 932
		6 502 536	6 393 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 379 989	1 537 602
Årets resultat		-116 741	-49 009
		1 263 248	1 488 593
Summa eget kapital		7 765 784	7 882 525
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	16 729 742	18 984 358
Summa långfristiga skulder		16 729 742	18 984 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	2 254 616	334 616
Leverantörsskulder		76 823	71 114
Aktuella skatteskulder		15 467	28 210
Övriga skulder		20 917	1 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	873 468	1 017 505
Summa kortfristiga skulder		3 241 291	1 453 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 736 817	28 320 173

Kassaflödesanalys

Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-116 741	-49 009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	728 181	438 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	611 440	389 635
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	1 900	-8 778
Förändring av kortfristiga fordringar	3 562	1 305
Förändring av leverantörsskulder	5 709	-1 783 549
Förändring av kortfristiga skulder	-117 258	-1 606 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	505 353	-3 007 676
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-291 055	-687 861
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-291 055	-687 861
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	-334 616	3 139 134
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-334 616	3 139 134
Årets kassaflöde	-120 318	-556 403
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 867 799	2 424 202
Likvida medel vid årets slut	1 747 481	1 867 799

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 2018/2019.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 64 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 plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	5 628 148	5 464 276
Hysesintäkter	690 039	712 640
Övriga intäkter	43 197	79 312
	6 361 384	6 256 228

Not 3 Reparationer

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Löpande underhåll	6 608	0
Material i löpande underhåll	7 218	12 818
Löpande underhåll av bostäder	101 770	12 812
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	9 183	5 871
Löpande underhåll tvättutrustning	11 281	1 924
Löpande underhåll av installationer	0	7 380
Löpande underhåll Va/sanitet	41 649	61 015
Löpande underhåll värme	7 954	15 515
Löpande underhåll ventilation	2 484	0
Löpande underhåll el	71 142	44 719
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	16 475	34 718
Löpande underhåll av hissar	0	12 631
Löpande underhåll av markytor	44 460	27 063
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	5 625
Skadegörelse	0	6 558
Försäkringsskador	126 369	72 225
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	877
	446 593	321 751

Not 4 Planerat underhåll

	2018-09-01	2017-09-01
	-2019-08-31	-2018-08-31
Periodiskt underhåll	9 701	10 626
Material i periodiskt underhåll	0	11 251
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	22 014
Periodiskt underhåll tvättutrustning	44 858	0
Periodiskt underhåll ventilation	31 250	33 750
Periodiskt underhåll el	0	6 203
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	120 194
Periodiskt underhåll markytor	10 725	270 530
	96 534	474 568

Not 5 Driftskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 390 140	1 276 911
El	226 275	207 888
Uppvärmning	873 073	925 886
Vatten	381 775	352 400
Källsortering	139 590	148 483
Tomträttsavgälder	427 100	427 100
Övrigt	428 076	350 091
	3 866 029	3 688 759

Not 6 Övriga kostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Förvaltningsarvoden	174 773	167 245
Revisionsarvoden	12 688	12 575
Övriga externa kostnader	252 920	272 002
	440 381	451 822

Not 7 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	171 000	170 428
Revisionsarvode	21 467	20 832
Löner och andra ersättningar	7 100	8 200
	199 567	199 460
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	59 274	61 738
	59 274	61 738
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	258 841	261 198

Not 8 Byggnader

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	26 496 607	26 496 607
Överfört från pågående	14 265 544	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 762 151	26 496 607
Ingående avskrivningar	-14 860 151	-14 421 507
Årets avskrivningar	-718 537	-438 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 578 688	-14 860 151
Utgående redovisat värde	25 183 463	11 636 456
Taxeringsvärden byggnader	66 085 000	49 700 000
Taxeringsvärden mark	26 371 000	20 057 000
	92 456 000	69 757 000
Bokfört värde byggnader	25 128 116	11 636 456
	25 128 116	11 636 456

Not 9 Inventarier

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	12 131	12 131
Inköp	48 219	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 350	12 131
Ingående avskrivningar	-12 131	-12 131
Årets avskrivningar	-9 644	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 775	-12 131
Utgående redovisat värde	38 575	0

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	14 270 170	13 582 209
Inköp	291 055	687 861
Omklassificeringar	-79 569	
Överfört till Byggnader	-14 265 544	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 112	14 270 070
Utgående redovisat värde	216 112	14 270 070

Avser investering av 2 st frånluftsvärmepumpar, total kostnad beräknad till 2.400 tkr, färdigställt år 2020.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel HSB Malmö 500 kr
Andel Fonus 200 kr
Andel Ögonlocket Ek Förening 1.800 kr

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 500	2 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500	2 500
Utgående redovisat värde	2 500	2 500

Not 12 Andra långfristiga fordringar

Lån till Ögonlockets Ek förening

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	325 350	325 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 350	325 350
Utgående redovisat värde	325 350	325 350

Not 13 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	11 292	492
	11 292	492

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 461	1 483
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	200 606	204 146
	202 067	205 629

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-08-31	2018-08-31
Reservering enligt stämmobeslut	390 000	348 000
Ianspråktagande enligt stadgar	-281 396	-474 568
	108 604	-126 568

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	19 819 300	19 819 300
	19 819 300	19 819 300

Not 17 Skulder till kreditinstitut

2.254.616 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 334.616 kr

	2019-08-31	2018-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 254 616	334 616
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	16 729 742	18 984 358
	18 984 358	19 318 974

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	15 466	23 418
Övriga upplupna kostnader	333 213	482 459
Förutbetalda hyror och avgifter	524 789	511 627
	873 468	1 017 504

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

Malmö 2020-01-28
Digitalt signerad av

Gill Arnehall
Ordförande

Ulf Grönqvist

Marica Sisljagic

Mattias Ohlsson

Peter Boklund

Linda Jaunzeme

Vår revisionsberättelse har lämnats
2020-01-30, digitalt signerad av

BoRevision AB
Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Löfgren
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 20180901-20190831.

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 2019 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 20180901-20190831 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2020-01-30

Digitalt signerad av

Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Löfgren
Av föreningen vald revisor

Pierre Åxholt
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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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.