



# ÅRSREDOVISNING 2022-2023

HSB brf Segevång i Malmö

**MEDLEM I HSB**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Segevång kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Måndagen den 26 februari 2024 kl. 18.00. På stämman beslutas om nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

**Lokal: Fritidslokalen Kronetorpsgatan 70**

---

## 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. Första beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen (enkel majoritet krävs)
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
26. Föreningsstämmans avslutande



Styrelsen för HSB Brf Segevång i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### 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 Kronetorpsgatan 70-74 i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	25	937,5
2	71	4 021,5
3	51	3 583,5
Totalt:	147	8 542,5

Lokaler, hyresrätt	2	849
Parkeringsplatser	88 och 3 gästparkeringsplatser	
Total lägenhetsyta	8 542,5 kvm	
Total lokalyta	849 kvm.	
Lägenheternas medelyta	58,1 kvm.	

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 februari 2023.  
Närvarande var 20 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Ulf Grönqvist
Vice ordförande	Mattias Ohlsson
Sekreterare	Marica Sisljagic
Ledamot	Peter Boklund
Utsedd av HSB	Linda Jaunzeme

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Boklund och Marica Sisljagic.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Ulf Grönqvist, Peter Boklund, Mattias Ohlsson och Marica Sisljagic.

### **Revisorer**

Pierre Åxholt samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Anders Larsson

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Ulf Grönqvist (ordinarie) och Mattias Ohlsson (suppleant)

### **Förvaltare**

Kenneth Kalläne

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Tappvattenledningsbyte

Påbörjat: Nytt inpassering och boknings system.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2023-05-03. Vid besiktningen framkom att föreningen följer underhållsplanen.

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

Relining av avloppsstammar 2023/2024

Planerade åtgärder ska finansieras med lån.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 853 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022/2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 7 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna kommer att höjas i högre grad än de historiska höjningarna under de närmsta åren p.g.a höjt kostnadsläge och framtida större arbeten.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 185 288 kr. Under året har föreningen amorterat 636 200 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 51 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.

### **Kommentar till årets resultat**

Årets resultat uppgår till 1 187 115 kr.

### **Väsentliga avtal**

Tomträttsavgälden gäller till 2024-12-31.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Kostnadsläge med höjda räntor, högre leverantörspriser och stora renoveringsprojekt framåt. Under budgetåret 2023/2024 kommer relining att påbörjas.

### **Medlemsinformation**

Under året har 21 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 180 medlemmar (175 medlemmar fg 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	8 018	7 719	7 510	7 189	6 361
Rörelsens kostnader	-6 332	-7 154	-7 044	-6 223	6 073
Finansiella poster, netto	-752	-428	-338	-343	405
Årets resultat	1 187	137	127	623	-117
Likvida medel & fin placeringar	3 108	11 164	2 220	2 073	1 747
Skulder till kreditinstitut	32 185	32 821	20 194	20 570	18 984
Fond för yttre underhåll	6 794	6 491	6 485	6 231	5 917
Balansomslutning	43 117	42 514	29 691	29 743	27 737
Fastigheters taxeringsvärde	93 687	93 687	92 456	92 456	92 456
Soliditet (%)	23	20	28	28	28
Räntekostnad kr/kvm	89	50	36	37	43
Låneskuld kr/kvm	3 768	3 842	2 364	2 408	2 222
Avgift kr/kvm	853	799	735	696	658

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	586 000	6 490 517	1 439 461	137 403	<b>8 653 381</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-29 464	29 464		<b>0</b>
Avsättning till yttre fond		333 000	-333 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			137 403	-137 403	<b>0</b>
Årets resultat				1 187 115	<b>1 187 115</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>586 000</b>	<b>6 794 053</b>	<b>1 273 328</b>	<b>1 187 115</b>	<b>9 840 496</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 273 328
årets vinst	1 187 115
	<b>2 460 443</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	2 460 443
	<b>2 460 443</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 018 198	7 500 097
Övriga intäkter	3	253 532	218 925
		<b>8 271 730</b>	<b>7 719 022</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-413 099	-788 030
Planerat underhåll	5	-29 464	-179 679
Fastighetsavgift/skatt		-266 453	-256 163
Driftskostnader	6	-3 910 534	-3 846 847
Övriga kostnader	7	-366 118	-566 071
Personalkostnader	8	-444 679	-344 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-901 959	-877 426
Utrangeringar av materiella anläggningstillgångar		0	-295 189
		<b>-6 332 306</b>	<b>-7 153 988</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 939 424</b>	<b>565 034</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 472	3 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-758 782	-431 254
		<b>-752 310</b>	<b>-427 630</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 187 115</b>	<b>137 403</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	38 327 224	27 443 064
Inventarier	10	0	9 643
Pågående nyanläggningar och forskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 061 240	3 338 179
		<b>39 388 464</b>	<b>30 790 886</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	2 300	2 300
Andra långfristiga fordringar	13	325 350	325 350
		<b>327 650</b>	<b>327 650</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 716 114</b>	<b>31 118 536</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 213	9 068
Avräkningskonto HSB Malmö		3 107 593	11 163 679
Övriga fordringar	14	19 467	1 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	272 353	220 766
		<b>3 400 626</b>	<b>11 395 118</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 400 626</b>	<b>11 395 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 116 740</b>	<b>42 513 654</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		586 000	586 000
Fond för yttre underhåll	16	6 794 053	6 490 517
		<b>7 380 053</b>	<b>7 076 517</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 273 328	1 439 461
Årets resultat		1 187 115	137 403
		<b>2 460 443</b>	<b>1 576 864</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 840 496</b>	<b>8 653 381</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	26 319 388	32 185 288
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 319 388</b>	<b>32 185 288</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	5 865 900	636 200
Leverantörsskulder		61 552	89 267
Aktuella skatteskulder		15 345	9 723
Övriga skulder		6 690	10 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 007 369	929 580
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 956 856</b>	<b>1 674 985</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 116 740</b>	<b>42 513 654</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 187 115	137 403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		901 959	1 172 615
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 089 074</b>	<b>1 310 018</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-61 550	7 220
Förändring av kortfristiga skulder		52 171	58 151
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 079 695</b>	<b>1 375 389</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 499 582	-5 059 400
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 499 582</b>	<b>-5 059 400</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	12 995 000
Amortering av lån		-636 200	-367 450
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-636 200</b>	<b>12 627 550</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 056 087</b>	<b>8 943 539</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		11 163 680	2 220 141
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 107 593</b>	<b>11 163 680</b>

## 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 2022/2023.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 61 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 1,33 %.

#### 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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	7 287 240	6 810 612
Hysesintäkter	730 958	689 485
	<b>8 018 198</b>	<b>7 500 097</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Ersättning från försäkringsbolag	0	103 129
Överlåtelseavgifter	24 842	25 224
Pantförskrivningsavgift	11 655	15 302
Övriga intäkter	63 886	75 270
Bidrag elstöd	153 149	0
	<b>253 532</b>	<b>218 925</b>

## Not 4 Reparationer

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Material i löpande underhåll	0	23 016
Reparationer, bostäder	9 552	20 500
Reparation, lokaler	0	3 165
Reparationer av gemensamma utrymmen	16 524	4 798
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	31 998	26 202
Reparationer, VA/sanitet	50 442	74 818
Reparationer, Värme	23 531	18 356
Reparationer, Ventilation	44 084	26 042
Reparationer el/tele	54 763	70 775
Reparationer hissar	9 622	1 566
Reparationer av byggnader utvändigt	3 048	5 517
Reparationer, TV/antennutrustning	6 819	22 591
Reparation av markytor	30 516	37 662
Reparation försäkringsärende	127 231	401 410
Reparationer av installationer	4 968	51 614
	<b>413 098</b>	<b>788 032</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Planerat UH bostäder	0	58 584
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	29 464	121 095
	<b>29 464</b>	<b>179 679</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 399 392	1 405 756
El	459 190	343 249
Uppvärmning	642 536	722 937
Vatten	459 897	417 233
Sophantering	213 831	207 858
Tomträttsavgifter och arrenden	453 768	451 780
Övriga avgifter	281 920	298 034
	<b>3 910 534</b>	<b>3 846 847</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	189 105	173 265
Revisionsarvoden	15 015	14 034
Avgifter för juridiska åtgärder	9 931	255 413
Övriga externa kostnader	152 067	123 359
	<b>366 118</b>	<b>566 071</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	246 150	248 500
Revisionsarvode	16 403	11 834
Löner och andra ersättningar	86 400	7 100
	<b>348 953</b>	<b>267 434</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	95 726	77 149
	<b>95 726</b>	<b>77 149</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>444 679</b>	<b>344 583</b>

## Not 9 Byggnader

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	43 725 713	42 418 190
Investering hissar	0	1 771 266
Utrangering hissar	0	-463 743
Aktivering tappvatten	11 776 476	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 502 189</b>	<b>43 725 713</b>
Ingående avskrivningar	-16 282 649	-15 583 421
Utrangering hissar	0	168 554
Årets avskrivningar	-892 316	-867 782
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 174 965</b>	<b>-16 282 649</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 327 224</b>	<b>27 443 064</b>
Taxeringsvärden byggnader	69 173 000	69 173 000
Taxeringsvärden mark	24 514 000	24 514 000
	<b>93 687 000</b>	<b>93 687 000</b>

## Not 10 Inventarier

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	48 219	60 350
Utrangering dator	0	-12 131
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 219</b>	<b>48 219</b>
Ingående avskrivningar	-38 576	-41 063
Utrangeringar dator	0	12 131
Årets avskrivningar	-9 643	-9 644
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 219</b>	<b>-38 576</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>9 643</b>

## Not 11 Pågående nyanläggningar och projekt

Pågående nyanläggning avser passagesystem och förväntas bli klart 2023-2024.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 338 134	50 000
Investeringar under året	9 499 582	5 059 400
Överfört till byggnader	-11 776 476	-1 771 266
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 061 240</b>	<b>3 338 134</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 061 240</b>	<b>3 338 134</b>



### Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel HSB Malmö 500 kr

Andel Ögonlocket Ek Förening 1 800 kr

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 300	2 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 300</b>	<b>2 300</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 300</b>	<b>2 300</b>

### Not 13 Andra långfristiga fordringar

Lån till Ögonlockets Ek förening

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	325 350	325 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>325 350</b>	<b>325 350</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>325 350</b>	<b>325 350</b>

### Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	19 467	1 605
	<b>19 467</b>	<b>1 605</b>

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 645	2 958
Förutbetald försäkring	45 337	44 041
Förutbetald tomrättsavgäld	142 367	142 397
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	34 754	31 400
Förutbet fastighetsskötsel Ögonlocket	47 250	0
	<b>272 353</b>	<b>220 796</b>

### Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående balans	6 490 517	6 485 196
Reservering enligt stadgar	333 000	185 000
Ianspråktagande enligt stadgar	-29 464	-179 679
	<b>6 794 053</b>	<b>6 490 517</b>

### Not 17 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	34 238 250	34 238 250
	<b>34 238 250</b>	<b>34 238 250</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

5 865 900 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 636 200 kr.

Beräknad skuld om fem år är 29 640 488 kr

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 865 900	636 200
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	23 186 888	27 002 788
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år.	3 132 500	5 182 500
	<b>32 185 288</b>	<b>32 821 488</b>

### Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
SEB	1,12	2028-07-28	1 800 000	1 840 000
SEB	0,95	2026-10-28	1 800 000	1 840 000
SEB	0,96	2026-10-28	1 541 888	1 581 888
Swedbank	2,36	2025-01-24	5 610 000	5 670 000
Swedbank	2,03	2024-05-24	2 906 250	2 937 250
Swedbank	1,48	2031-09-24	3 307 500	3 342 500
Stadshypotek	1,32	2024-04-30	2 484 650	2 614 850
Stadshypotek	2,51	2027-03-30	975 000	995 000
Stadshypotek	3,40	2027-06-01	11 760 000	12 000 000
			<b>32 185 288</b>	<b>32 821 488</b>

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	90 539	110 533
Upplupen kostnad tilläggsdebitering Ögonlocket	0	32 185
Upplupna arvoden	63 267	42 358
Upplupen el	24 232	27 979
Upplupen värme	31 389	31 720
Upplupen sophämtning	15 389	5 890
Övriga upplupna kostnader	51 290	53 130
Förutbetalda hyror och avgifter	689 613	625 786
Upplupet vatten	41 650	0
	<b>1 007 369</b>	<b>929 581</b>

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Ulf Grönqvist  
Ordförande

Marica Sisljagic

Mattias Ohlsson

Peter Boklund

Linda Jaunzeme

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision i Sverige AB

Pierre Åxholt  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Segevång i Malmö, org.nr. 746000-5036

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Segevång i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023 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 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 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 2022-09-01 - 2023-08-31 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.

### 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 revisorssed 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 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

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pierre Åxholt  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



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.