

# ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen

## Sefiren

i Helsingborg



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

## Vem beslutar om vad?

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

## Vad går årsavgiften till?

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

## Ditt underhållsansvar

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

## Har du rätt försäkring?

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

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sefiren, 769607-9842 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

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

Lägenheter och lokaler.

Föreningen upplåter 151 lägenheter med bostadsrätt, 3 hyreslägenheter och 4 affärslokaler med hyresrätt.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök, 7 st

2 rum & kök, 38 st

3 rum & kök, 72 st

4 rum & kök, 17 st

5 rum & kök, 20 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

TiPi hud- och fotvård, 104 kvm

Naprapathälsan, 184 kvm

Accon, 91 kvm

Gamehallen, 23 kvm

Övernattningslägenhet, 52 kvm

Sefirens kontor tillika samlingslokal, 66 kvm

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

Garage och bilplatser.

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

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

Hemsidan

Sefirens hemsida finns under adressen [www.sefiren.com](http://www.sefiren.com).

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

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

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Relining av dagvattenrör
- Installation av nya porttelefoner med taggar
- Asfaltering av vissa p-platser
- Ny belysning i garaget

Planerade underhållsåtgärder inom de närmsta tio åren:

- Relining eller stambyte med renovering av badrum
- Installation av ny garageport
- Översyn av värmeåtgång med eventuell åtgärd
- Installation av fiber
- Ny belysning i trappor
- Omläggning av garagetak "plattan"
- Omfogning av delar av fasad
- Vid behov reparation av hissar och tvättstugeutrustning

### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till 3 286 768 kr. Förra året var resultatet 765 254 kr. Den största skillnaden jämfört med föregående år är lägre avskrivningar då några komponenter blivit slutavskrivna 2019. Under året har även driftskostnader, planerat underhåll samt räntekostnader varit lägre.

Nettoomsättningen är högre och beror på att föreningen höjde avgifterna med 3 % den 1 januari 2020.

#### **Likvida medel**

Föreningens likvida medel är placerade på konto hos SEB och utgående behållning den siste december 2020 var 5 237 376 kr. Under året har föreningen gjort en extraamortering på 5 Mkr.

#### **Underskott**

Efter årets resultat blir den ansamlade förlusten -5 380 773 kr. Föreningen har tidigare tillämpat en 100-årig progressiv avskrivningsplan men på grund av ändrade redovisningsregler måste föreningen från och med räkenskapsår 2014 tillämpa en linjär avskrivningsplan. Föreningen redovisar enligt K3-regelverket vilket medför avsevärt högre avskrivningar jämfört med tidigare avskrivningsplan. Föregående år blev några komponenter slutavskrivna vilket medfört att avskrivningarna minskat i bokslutet 2020 i förhållande till bokslutet 2019.

Den 1 januari 2021 höjdes årsavgifterna med 3 % och uppgår därefter till 812 kr/kvm. //

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020. Extra föreningsstämma hölls 22 februari 2021 för att välja ny ordförande. Extrastämman hölls genom poströstning och ny ordförande är Annelie Johnsson.

Styrelsen sammansättning:

Elisabeth Kullmar, ordförande från ordinarie stämma 2020 till extrastämma 22 februari 2021

Annelie Johnsson, ordförande från extrastämma 22 februari 2021

Nicholas Carrington

Malin Antonsson

Bengt Jartsell

Per Jeppsson

Annelie Johnsson, suppleant till och med extrastämma 22 februari 2021

Mårten Wennerholm, suppleant

Revisorer

Externrevisor har varit Afrodita Cristea från BoRevision med Per-Erik Gillberg som suppleant, valda vid föreningsstämman. Internrevisor har varit Ronny Olofsson, vald vid stämman som suppleant men trätt in då ordinarie revisor Claes Olsson flyttat från föreningen under 2020.

Information

Styrelsen har regelbundet skickat ut Sefiren Info. Samtliga medlemmar har fått boendepärmar med viktig information. Pärmar kommer att hållas aktuella.

Utredning har påbörjats om möjligheter till utökning av bekvämlighetsplatser i garaget samt översyn av befintligt regelverk. Översyn av nuvarande belysning i trappuppgångar med mera samt diskussion om införande av fiber har påbörjats. Framtagande av beslutsunderlag om det skall ske relining eller stambyte med badrumsrenovering av stammarna har påbörjats.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

#### Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 214 och vid årets slut 215.

#### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	11 352	11 099	10 817	10 547
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 287	765	1 075	745
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	3 002	781	906	343
Soliditet (%)	68	65	64	60
Årsavgift (kr/kvm)	788	765	743	721
Drift (kr/kvm)*	329	374	336	337
Lån (kr/kvm)	4 895	5 488	5 728	6 335
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	43 319	38 174	36 575	37 188

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

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

### Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	119 592 704	24 491 676	3 038 098	-9 148 311	765 254
Disposition enligt stämmobeslut				765 254	-765 254
Till fond för yttre underhåll			600 000	-600 000	
Från fond för yttre underhåll*			-315 288	315 288	
Årets resultat					3 286 768
<b>Vid årets slut</b>	<b>119 592 704</b>	<b>24 491 676</b>	<b>3 322 810</b>	<b>-8 667 769</b>	<b>3 286 768</b>

### Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	3 286 768	765 254
Från fond för yttre underhåll*	315 288	615 766
Till fond för yttre underhåll**	-600 000	-600 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>3 002 056</b>	<b>781 020</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-8 667 769,00
Årets resultat	3 286 767,78
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>-5 381 001,22</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		11 351 745	11 099 292
Övriga rörelseintäkter		217 038	328 478
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>11 568 783</b>	<b>11 427 770</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-4 356 529	-4 955 465
Planerat underhåll		-315 288	-615 766
Övriga externa kostnader	3	-340 141	-332 246
Personalkostnader och arvoden	4	-200 422	-163 377
Avskrivningar		-2 194 863	-3 570 707
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-7 407 243</b>	<b>-9 637 561</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 161 540</b>	<b>1 790 209</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-874 772	-1 024 955
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-874 772</b>	<b>-1 024 955</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 286 768</b>	<b>765 254</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 286 768</b>	<b>765 254</b>

*λ*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	203 287 106	204 251 432
Pågående nyanläggningar		10 375	9 757
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 405	20 810
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>203 307 886</b>	<b>204 281 999</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>203 307 886</b>	<b>204 281 999</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 524	4 624
Övriga fordringar		280	280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		247 131	244 886
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>250 935</b>	<b>249 790</b>
<b>Kassa och bank</b>	7	<b>5 237 376</b>	<b>8 610 677</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 488 311</b>	<b>8 860 467</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>208 796 197</b>	<b>213 142 466</b>

//



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		119 592 704	119 592 704
Upplåtelseavgifter		24 491 676	24 491 676
Fond för yttre underhåll		3 322 810	3 038 098
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>147 407 190</b>	<b>147 122 478</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-8 667 769	-9 148 313
Årets resultat		3 286 768	765 254
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 381 001</b>	<b>-8 383 059</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>142 026 189</b>	<b>138 739 419</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	38 885 000	56 345 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 885 000</b>	<b>56 345 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	25 960 000	16 360 000
Leverantörsskulder		450 826	583 437
Aktuella skatteskulder		22 319	14 311
Övriga skulder		4 350	6 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 447 513	1 093 539
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 885 008</b>	<b>18 058 047</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>66 770 008</b>	<b>74 403 047</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>208 796 197</b>	<b>213 142 466</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 286 768	765 254
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>2 194 863</u>	<u>3 570 707</u>
	<u>5 481 631</u>	<u>4 335 961</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 481 631</b>	<b>4 335 961</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 145	-7 244
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>226 735</u>	<u>-14 582</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 707 221</b>	<b>4 314 135</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Om/tillbyggnad	-1 220 132	-31 215
Pågående byggnadsverksamhet	-10 375	-9 756
Avyttring av lägenhet	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 230 507</b>	<b>-40 971</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-7 860 000</u>	<u>-3 170 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-7 860 000</b>	<b>-3 170 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 383 286</b>	<b>1 103 164</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 610 677</b>	<b>7 507 513</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 227 391</b>	<b>8 610 677</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Intäktsredovisning

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

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

### Fordringar

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. *K*

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	9 804 852	9 519 372
Hyror	1 546 893	1 579 920
	<u>11 351 745</u>	<u>11 099 292</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	182 786	177 054
Övriga intäkter	34 252	151 424
	<u>217 038</u>	<u>328 478</u>
<b>Summa</b>	<b>11 568 783</b>	<b>11 427 770</b>

Den 1 januari 2020 höjdes årsavgifterna med 3 %.

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

### Not 2 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Energi	1 634 990	1 652 197
Vatten	333 353	300 443
Renhållning	173 047	184 102
Löpande underhåll	732 244	1 298 049
Fastighetsservice	726 133	771 222
Fastighetsförsäkring	172 378	164 104
Kommunikation	299 419	308 390
Fastighetsavgift	284 965	276 958
<b>Summa</b>	<b>4 356 529</b>	<b>4 955 465</b>

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

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltningskostnader	298 619	312 995
Juridiska kostnader	23 798	320
Arvode extern revisor	17 309	16 660
Medlemsavgifter	415	2 271
<b>Summa</b>	<b>340 141</b>	<b>332 246</b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	154 400	123 200
Föreningsvald revisor	8 000	7 000
Övriga arvoden	7 500	6 000
Sociala kostnader	30 522	27 177
<b>Summa</b>	<b>200 422</b>	<b>163 377</b>

Arvode betalas ut från stämman till stämman. Enligt beslut på stämman, maj 2020, är arvodet till styrelsen 1 000 kr per lägenhet. Föreningen har 154 lägenheter och arvodet blir 154 000 kr för styrelsen. Arvode till internrevisor är 8 000 kr per år. Valberedare arvoderas med 2 500 kr per person och år. I årets bokslut är det räknat med dessa belopp. Sociala avgifter på arvode som betalas ut efter stämman 2021 är uppskattade till drygt 20%.

#### Medelantalet anställda

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

#### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	176 997 915	176 997 915
Årets investeringar	1 220 132	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	178 218 047	176 997 915
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 453 583	-19 893 281
Årets avskrivningar	-2 184 458	-3 560 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 638 041	-23 453 583
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 707 100	50 707 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 707 100	50 707 100
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>203 287 106</b>	<b>204 251 432</b>
varav byggnader	152 580 006	153 544 332
varav mark	50 707 100	50 707 100

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

Årets investeringar avser relining av dagvattenrör samt nya porttelefoner.

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

#### Taxeringsvärden på fastigheter

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

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 985	9 770
Årets anskaffningar (datorer med tillbehör)	-	31 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 985	40 985
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 175	-9 770
Årets avskrivningar	-10 405	-10 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 580	-20 175
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 405</b>	<b>20 810</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB	5 237 376	8 610 677
<b>Summa</b>	<b>5 237 376</b>	<b>8 610 677</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
SEB	1,29 %	2022-05-28	2022-05-28	8 625 000	8 725 000
SEB	1,09 %	2024-05-28	2024-05-28	8 720 000	8 880 000
Stadshypotek	1,34 %	2021-12-30	2021-12-30	25 000 000	26 500 000
Nordea	1,49 %	2023-12-20	2023-12-20	14 000 000	14 500 000
Nordea	0,94 %	2025-05-21	2025-05-21	8 500 000	8 700 000
Nordea	1,55 %	2020-05-20	2020-05-20	löst lån	5 400 000
<b>Summa</b>				<b>64 845 000</b>	<b>72 705 000</b>
varav kortfristig del				-25 960 000	-16 360 000
<b>varav långfristig del</b>				<b>38 885 000</b>	<b>56 345 000</b>


Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 52 545 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

## Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
Varav obelånade	-	-
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>110 000 000</b>	<b>110 000 000</b>

## Underskrifter

Helsingborg, 2021-04-13.



Annelie Johnsson



Malin Antonsson



Bengt Jartsell



Per Jeppsson



Nicholas Carrington

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 4 - 15.



Ronny Olofsson  
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sefiren för räkenskapsåret 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 december 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *W*



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sefiren för räkenskapsåret 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.

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 från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Grund för uttalanden

---

#### Styrelsens ansvar

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

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

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

---

Helsingborg den 15 / 4 2021



Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Ronny Olofsson  
Av föreningen vald revisor



# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

**Fastighetsskatt** beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

**Finansiella intäkter** är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

**Finansiella kostnader** är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

**Fordringar** är pengar som någon är skyldig föreningen.

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

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

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

**Långfristiga skulder** betalas först efter ett eller flera år.

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

**Nettoomsättning** är föreningens samlade intäkter under en viss period.

**Omsättningstillgångar** är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

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

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

**Sociala avgifter** betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne