



ÅRSREDOVISNING

1/9 2020 – 31/8 2021

**HSB BRF
SEGEVÅNG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Segevång i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 21 februari 2022 klockan 18:00

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. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

HSB Brf Segevång i Malmö
Org.nr 746000-5056

Styrelsen för HSB Brf Segevång i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 ²
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.	

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Ombyggnad av värmesystem till värmeväxlare Kronetorpsgatan 70, 72.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 februari 2021.

Närvarande var 30 röstberättigade medlemmar. Poströster på grund av digital stämma.

Styrelsen under verksamhetsåret

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marica Sisljagic och Peter Boklund. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

HSB Brf Segevång i Malmö
Org.nr 746000-5056

Firmatecknare två i förening

Gill Arnehall, Ulf Grönqvist, Peter Boklund och Mattias Olsson.

Revisorer

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

Valberedning

Anders Larsson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Gill Arnehall (ordinarie) och Ulf Grönqvist (suppleant).

Förvaltare

Magnus Albinsson 2020-09-01 - 2021-04-03
Kenneth Källäne 2021-04-03-

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Utemiljö - tvättning, algbehandling och fogning av plattor samt montering och renovering av utemöbler och grillplatsen.

Renoveringsåtgärder vid entréparti/trapphus på Kronetorpsgatan 70 A-D.

Spolning av vattenledningar.

Uppdaterade brandskyddsåtgärder - pulversprinkler, utrymningsalarm, hänvisningsarmatur.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-05-15. Vid besiktningen framkom att föreningen följer underhållsplanen.

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

Hissrenovering 2021/2022

Tappvattenledningsbyte 2022/2023

Relining spill- och dagvattenledning 2023/2024

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 735 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021/2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 7 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2022-01-01.

Styrelsen anser att höja avgifterna med 7% årligen några år framöver för att täcka framtida kostnader med större arbeten.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 193 938 kr. Under året har föreningen amorterat 375 804 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 54 år.

HSB Brf Segevång i Malmö
Org.nr 746000-5056

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 127 151 kr.

Extrastämma

Det hölls en extra föreningsstämma via poströstning 2020-12-07 om medlemmarnas godkännande av förändringar i lägenheter med anledning av byte av tappvattenstammar och föreningens övertagande av underhållsåtgärd i lägenheterna i samband med arbete med byte av tappvattenstammar.

51 röstberättigade medlemmar var representerade och 45 hade godkänt styrelsens förslag.

Efter stämman inleddes processen med att inhämta samtycke från medlemmar som inte hade lämnat in sin röst till stämman. Bostadsrättshavare som röstade nej till förslaget kommer att kallas till sammanträde i hyresnämnden.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgälden gäller till 2024-12-31.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen står inför stora renoveringsprojekt - tappvattenledningsbyte och relining spill- och dagvattenledning.

Medlemsinformation

Under året har 25 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 170 medlemmar.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	7 510	7 189	6 361	6 256	6 009
Rörelsens kostnader	-7 044	-6 223	6 073	5 859	5 479
Finansiella poster, netto	-338	-343	405	446	303
Årets resultat	127	623	-117	-49	227
Likvida medel & fin placeringar	2 220	2 073	1 747	1 868	2 424
Skulder till kreditinstitut	20 194	20 570	18 984	19 319	16 105
Fond för yttre underhåll	6 485	6 231	5 917	5 808	5 934
Balansomslutning	29 691	29 743	27 737	28 320	28 620
Fastigheters taxeringsvärde	92 456	92 456	92 456	69 757	69 757
Soliditet (%)	28	28	28	28	28
Räntekostnad kr/kvm	36	37	43	48	37
Låneskuld kr/kvm	2 364	2 408	2 222	2 262	1 885
Avgift kr/kvm	735	696	658	640	621

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	586 000	6 231 204	948 580	623 043	8 388 827
Ianspråktagande av yttre fond		-209 008	209 008		0
Avsättning till yttre fond		463 000	-463 000		0
Disposition av föregående års resultat:			623 043	-623 043	0
Årets resultat				127 151	127 151
Belopp vid årets utgång	586 000	6 485 196	1 317 631	127 151	8 515 978

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 317 630
årets vinst	127 151
	1 444 781
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 444 781
	1 444 781

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

Resulträkning	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 929 827	6 602 537
Övriga intäkter	3	580 048	586 214
		7 509 875	7 188 751
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 111 427	-353 095
Planerat underhåll	5	-209 008	-82 332
Fastighetsavgift/skatt		-249 033	-245 442
Driftskostnader	6	-3 842 979	-3 447 968
Övriga kostnader	7	-398 264	-955 177
Personalkostnader	8	-354 878	-272 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-878 835	-866 788
		-7 044 424	-6 223 192
Rörelseresultat		465 451	965 559
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 131	2 306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 431	-344 821
		-338 300	-342 515
Årets resultat		127 151	623 043

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	26 834 769	27 098 460
Inventarier	10	19 287	28 931
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	50 000	0
		26 904 056	27 127 391
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	2 300	2 300
Andra långfristiga fordringar	13	325 350	325 350
		327 650	327 650
Summa anläggningstillgångar		27 231 706	27 455 041
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		27 759	7 716
Avräkningskonto HSB Malmö		2 220 141	2 072 646
Övriga fordringar	14	10 085	12 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	200 859	194 955
		2 458 844	2 288 199
Summa omsättningstillgångar		2 458 844	2 288 199
SUMMA TILLGÅNGAR		29 690 550	29 743 240

HSB Brf Segevång i Malmö
Org.nr 746000-5056

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		586 000	586 000
Fond för yttre underhåll	16	6 485 196	6 231 204
		7 071 196	6 817 204
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 317 630	948 580
Årets resultat		127 151	623 043
		1 444 781	1 571 623
Summa eget kapital		8 515 977	8 388 827
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	16 860 188	18 572 050
Summa långfristiga skulder		16 860 188	18 572 050
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	3 333 750	1 997 692
Leverantörsskulder		54 344	74 870
Aktuella skatteskulder		24 815	23 930
Övriga skulder		7 392	2 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	894 084	683 072
Summa kortfristiga skulder		4 314 385	2 782 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 690 550	29 743 240

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: e6e0064d7a3492f2f0632453fe345fff11d494bc1d913222ef34da2c37c0e38e53f168687cce3d649ad9f796fddf8e862ad07c599449e1143daa698f954436

Kassaflödesanalys	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		127 151	623 043
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		878 835	866 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 005 986	1 489 831
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 150	7 783
Förändring av kortfristiga skulder		196 013	-202 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 178 849	1 295 610
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-655 550	-2 556 029
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-655 550	-2 555 829
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-375 804	1 585 384
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-375 804	1 585 384
Årets kassaflöde		147 495	325 165
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 072 646	1 747 481
Likvida medel vid årets slut		2 220 141	2 072 646

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 2020/2021.

Byggnader

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Inventarier

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	6 258 551	5 942 375
Hysesintäkter	671 276	660 162
	6 929 827	6 602 537

Not 3 Övriga intäkter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Ersättning försäkringsskador	72 611	524 451
Övriga intäkter	507 437	61 763
	580 048	586 214

Not 4 Reparationer

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löpande underhåll	10 663	0
Material i löpande underhåll	5 829	6 248
Löpande underhåll av bostäder	24 646	19 986
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	90 358	11 819
Löpande underhåll tvättutrustning	46 723	12 482
Löpande underhåll av installationer	0	10 717
Löpande underhåll Va/sanitet	249 753	72 983
Löpande underhåll värme	36 888	9 976
Löpande underhåll ventilation	13 535	12 181
Löpande underhåll el	79 520	56 028
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	33 674	24 145
Löpande underhåll av hissar	811	22 999
Löpande underhåll av markytor	237 808	28 776
Skadegörelse	0	13 898
Försäkringsskador	273 259	50 858
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	7 960	0
	1 111 427	353 096

Not 5 Planerat underhåll

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Periodiskt underhåll	0	1 644
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	33 125
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	47 563
Periodiskt underhåll installationer	138 469	0
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	70 539	0
	209 008	82 332

Not 6 Driftskostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 509 600	1 254 556
El	317 609	311 797
Uppvärmning	687 986	648 758
Vatten	408 934	358 026
Sophantering	193 742	166 693
Tomträttsavgälder och arrenden	443 228	459 263
Övriga avgifter	281 881	248 875
	3 842 980	3 447 968

Not 7 Övriga kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Förvaltningsarvoden	175 491	160 695
Revisionsarvoden	13 776	12 263
Avgifter för juridiska åtgärder	63 561	520 547
Övriga externa kostnader	145 436	261 672
	398 264	955 177

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	238 700	167 000
Revisionsarvode	22 733	33 400
Löner och andra ersättningar	8 600	8 600
	270 033	209 000
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	84 845	63 390
	84 845	63 390
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	354 878	272 390

Not 9 Byggnader

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	41 812 690	40 762 151
Aktivering luftvärmepumpar (fg år tak och fasad)	0	2 772 141
Utrangeringar tak och fasad	0	-1 721 602
Aktivering komponent luftvärmepumpar	290 500	0
Aktivering komponent tak	315 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 418 190	41 812 690
Ingående avskrivningar	-14 714 230	-15 578 689
Utrangeringar tak och fasad	0	1 721 602
Årets avskrivningar	-869 191	-857 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 583 421	-14 714 231
Utgående redovisat värde	26 834 769	27 098 459
Taxeringsvärden byggnader	66 085 000	66 085 000
Taxeringsvärden mark	26 371 000	26 371 000
	92 456 000	92 456 000

Not 10 Inventarier

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	60 350	60 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 350	60 350
Ingående avskrivningar	-31 419	-21 775
Årets avskrivningar	-9 644	-9 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 063	-31 419
Utgående redovisat värde	19 287	28 931

Not 11 Pågående nyanläggningar och projekt

Pågående nyanläggning avser hissar och förväntas bli klart 2021-2022.

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	216 112
Investeringar under året	655 500	2 556 029
Överfört till byggnader	-605 500	-2 772 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	0
Utgående redovisat värde	50 000	0

HSB Brf Segevång i Malmö
Org.nr 746000-5056

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel HSB Malmö 500 kr

Andel Ögonlocket Ek Förening 1 800 kr

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 300	2 500
Fonus	0	-200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 300	2 300
Utgående redovisat värde	2 300	2 300

Not 13 Andra långfristiga fordringar

Lån till Ögonlockets Ek förening

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	325 350	325 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 350	325 350
Utgående redovisat värde	325 350	325 350

Not 14 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	10 085	12 882
	10 085	12 882

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 980	1 346
Förutbetalda försäkring	42 020	24 114
Förutbetalda tomrättsavgäld	142 395	142 395
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	14 464	27 100
	200 859	194 955

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående balans	6 231 204	5 916 536
Reservering enligt stadgar	463 000	397 000
Ianspråktagande enligt stadgar	-209 008	-82 332
	6 485 196	6 231 204

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: e6e0064d7a3492f2f0632453fe345fff11d494bc1d913222ef34da2c37c0e38e33f168687cce3d649ad9f796fddf8e862ad07c599449e1143daa698f954436

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	21 590 300	21 590 300
	21 590 300	21 590 300

Not 18 Skulder till kreditinstitut

3 333 750 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 375 804 kr.

	2021-08-31	2020-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 333 750	1 997 692
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	16 860 188	18 572 050
	20 193 938	20 569 742

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-08-31	Lånebelopp 2020-08-31
SEB	1,12	2028-07-28	1 880 000	1 920 000
SEB	0,95	2026-10-28	1 880 000	1 920 000
SEB	0,96	2026-10-28	1 621 888	0
Statshypotek	1,14	2020-10-30	0	1 661 492
Statshypotek	1,32	2024-04-30	2 745 050	2 875 250
Swedbank	2,36	2025-01-24	5 730 000	5 790 000
Swedbank	2,03	2024-05-24	2 968 250	2 999 250
Swedbank	1,54	2021-09-24	3 368 750	3 403 750
			20 193 938	20 569 742

HSB Brf Segevång i Malmö
Org.nr 746000-5056

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	18 789	18 036
Upplupen kostnad tilläggsdebitering Ögonlocket	169 063	0
Övriga upplupna kostnader	127 744	134 941
Förutbetalda hyror och avgifter	578 487	530 095
	894 083	683 072

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

2021-10-26

Gill Arnehall
Ordförande

Ulf Grönqvist

Marica Sisljagic

Mattias Ohlsson

Peter Boklund

Linda Jaunzeme

Vår revisionsberättelse har lämnats

2021-10-29

Per-Erik Gillberg
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Pierre Åxholt
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Segevång för räkenskapsåret 2020/2021 - 2021/2022.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 uppger, 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.

Revisor 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 01638778ea0576b9fc7b0ce040a9f407dfab81a36aeb06c229bbc9c55d1e4cb26b917832175edcd44520693735d4f75d4bc052c8b5aa8e0800a5e7849d3be02

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 för räkenskapsåret 20200901 - 20210831 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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.