ÅRSREDOVISNING 2019

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**.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB 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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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
Fairflex, 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 91 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har utförts hösten 2019 av HSB Skåne. Vid besiktningen konstaterades att föreningen har stora underhållsåtgärder framför sig. Under året har underhållsplanen uppdaterats.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:
- Lagning och vid behov relining av uppkomna vattenläckage vid såväl rör som inträngande vatten i undercentral garage.
- Lagt om delar av "plattan".

Planerade underhållsåtgärder inom de närmsta tio åren:
- Stambyte med badrumsrenovering eller relining med strumpmetod.
- Eventuellt omläggning av garagetak.
- Omfogning av delar av fasad.
- Vid behov reparation av hissar och tvättstugeutrustning.
- Beslut har fattats angående installation av nytt portlåssystem som kommer att installeras under våren 2020.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 765 254 kr. Förra året var resultatet 1 074 815 kr.

Nettoomsättningen är högre med ca 283 000 kr och beror främst på att föreningen höjde avgifterna med 3 % den 1 januari 2019.

Driftskostnaderna har varit ca 508 000 kr högre jämfört med föregående år och beror främst på högre kostnad för löpande underhåll.

Övriga externa kostnader samt räntekostnader är lägre i förhållande till föregående år.

Den 1 januari 2020 höjdes årsavgifterna med 3 % och uppgår därefter till 788:11 kr/kvm.

Likvida medel
Föreningens likvida medel är placerade på konto hos SEB och utgående behållning den siste december 2019 var 8 610 677 kr.

Underskott
Efter årets resultat blir den ansamlade förlusten -8 383 057 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.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:
Sven-Ingvar Nilsson, ordförande
Nicholas Carrington
Malin Antonsson
Bengt Jartsell
Per Jeppsson

Elisabeth Kullmar, suppleant
Sara Norberg, suppleant

Revisorer
Externrevisor har varit Afrodita Cristea från BoRevision med Per-Erik Gillberg som suppleant, valda vid föreningsstämman. Internrevisor har varit Claes Olsson med Effie Andersson som suppleant.

Information
Styrelsen har regelbundet skickat ut Sefiren Info samt annan information som bedömts viktig till exempel om kommande relining/stambyte. Vid behov har även lappar satts upp i portarna i trappuppgångarna.

Två medlemsträffar har anordnats på "plattan" under året, vid sista april samt första advent. Samtliga medlemmar har fått boendepärmar med viktig information. Pärmarna kommer att hållas aktuella.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 217 och vid årets slut 214.

Flerårsöversikt

	2019	*2018*	*2017*	*2016*
Nettoomsättning (tkr)	11 099	10 817	10 547	10 205
Resultat efter finansiella poster (tkr)	765	1 075	745	-1 776
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	781	906	343	-1 919
Soliditet (%)	65	64	60	59
Årsavgift (kr/kvm)	765	743	721	699
Drift (kr/kvm)*	374	336	337	324
Lån (kr/kvm)	5 488	5 728	6 335	6 552
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	38 174	36 575	37 188	34 790

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

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	119 592 704	24 491 676	3 053 864	-10 238 892	1 074 815
Disposition enligt stämmobeslut				1 074 815	-1 074 815
Till fond för yttre underhåll			600 000	-600 000	
Från fond för yttre underhåll*			-615 766	615 766	
Årets resultat					765 254
Vid årets slut	**119 592 704**	**24 491 676**	**3 038 098**	**-9 148 311**	**765 254**

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	765 254	1 074 815
Från fond för yttre underhåll*	615 766	431 278
Till fond för yttre underhåll**	-600 000	-600 000
Resultat efter disposition av underhåll	**781 020**	**906 093**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-9 148 311,00
Årets resultat	765 253,86
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	**-8 383 057,14**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		11 099 292	10 816 625
Övriga rörelseintäkter		328 478	414 732
Summa rörelsens intäkter		11 427 770	11 231 357
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-4 955 465	-4 447 462
Planerat underhåll		-615 766	-431 278
Övriga externa kostnader	*3*	-332 246	-413 294
Personalkostnader och arvoden	*4*	-163 377	-166 926
Avskrivningar		-3 570 707	-3 560 302
Summa rörelsens kostnader		-9 637 561	-9 019 262
Rörelseresultat		**1 790 209**	**2 212 095**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 024 955	-1 137 280
Summa finansiella poster		-1 024 955	-1 137 280
Resultat efter finansiella poster		**765 254**	**1 074 815**
Årets resultat		**765 254**	**1 074 815**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	204 251 432	207 811 735
Pågående nyanläggningar		9 757	-
Inventarier, verktyg och installationer	*6*	20 810	-
Summa materiella anläggningstillgångar		204 281 999	207 811 735
Summa anläggningstillgångar		**204 281 999**	**207 811 735**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 624	5 928
Övriga fordringar		280	280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		244 886	236 337
Summa kortfristiga fordringar		249 790	242 545
Kassa och bank	*7*	8 610 677	7 507 513
Summa omsättningstillgångar		**8 860 467**	**7 750 058**
SUMMA TILLGÅNGAR		**213 142 466**	**215 561 793**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		119 592 704	119 592 704
Upplåtelseavgifter		24 491 676	24 491 676
Fond för yttre underhåll		3 038 098	3 053 864
Summa bundet eget kapital		147 122 478	147 138 244
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 148 311	-10 238 893
Årets resultat		765 254	1 074 815
Summa fritt eget kapital		-8 383 057	-9 164 078
Summa eget kapital		**138 739 421**	**137 974 166**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	56 345 000	64 075 000
Summa långfristiga skulder		56 345 000	64 075 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	16 360 000	11 800 000
Leverantörsskulder		583 435	596 708
Aktuella skatteskulder		14 311	881
Övriga skulder		6 760	9 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 093 539	1 105 441
Summa kortfristiga skulder		18 058 045	13 512 627
Summa skulder		**74 403 045**	**77 587 627**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**213 142 466**	**215 561 793**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	765 254	1 074 815
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	3 570 707	3 560 302
	4 335 961	4 635 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 335 961**	**4 635 117**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 244	10 622
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-14 582	-325 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 314 135**	**4 320 061**
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-31 215	-
Pågående byggnadsverksamhet	-9 756	-
Avyttring av lägenhet	-	6 650 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-40 971**	**6 650 000**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-3 170 000	-8 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 170 000**	**-8 050 000**
Årets kassaflöde	**1 103 164**	**2 920 061**
Likvida medel vid årets början	**7 507 513**	**4 587 452**
Likvida medel vid årets slut	**8 610 677**	**7 507 513**

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	*%*
-Byggnader	2,01
-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.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	9 519 372	9 141 844
Hyror	1 579 920	1 674 781
	11 099 292	10 816 625
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	177 054	169 626
Övriga intäkter	151 424	245 106
	328 478	414 732
Summa	**11 427 770**	**11 231 357**

Den 1 januari 2019 höjdes årsavgifterna med 3 %. Under föregående år såldes tre hyreslägenheter. Detta innebär att årsavgifterna ökar och hyresintäkterna minskar vilket får full effekt i årets bokslut.

Övriga avgifter avser kabel-tv som betalas av medlemmarna. I övriga intäkter ingår bland annat ersättning från försäkringsbolaget med ca 134 000 kr, föregående år var motsvarande ca 110 000 kr. Föregående år ingick även ersättning från lokalhyresgäst för ombyggnad.

Not 2 Drift

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
El	265 597	265 979
Uppvärmning	1 386 600	1 460 867
Vatten	300 443	270 356
Renhållning	184 102	157 247
Löpande underhåll	1 298 049	874 824
Fastighetsservice	771 222	712 489
Fastighetsförsäkring	164 104	159 325
Kommunikation	308 390	282 846
Fastighetsavgift	276 958	263 529
Summa	**4 955 465**	**4 447 462**

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Kontorsmaterial	19 289	1 473
Förvaltningskostnader	293 706	380 550
Juridiska kostnader	320	14 085
Arvode extern revisor	16 660	16 212
Medlemsavgifter	2 271	974
Summa	**332 246**	**413 294**

I posten förvaltningskostnader föregående år ingick arvode till mäklare med ca 110 000 kr för förmedling av hyreslägenheter som såldes 2018.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Styrelsearvoden	123 200	123 000
Föreningsvald revisor	7 000	7 000
Övriga arvoden	6 000	6 000
Sociala kostnader	27 177	30 926
Summa	**163 377**	**166 926**

Arvode betalas ut från stämma till stämma. Enligt beslut på stämma, maj 2019, är arvodet till styrelsen 800 kr per lägenhet. Föreningen har 154 lägenheter och arvodet blir 123 200 kr för styrelsen. Arvode till internrevisor är 7 000 kr per år. Valberedare arvoderas med 2 000 kr per person och år. I årets bokslut är det räknat med dessa belopp. Sociala avgifter på arvode som betalas ut efter stämman 2020 är uppskattade till drygt 20%.

Medelantalet anställda

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

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	176 997 915	176 997 916
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	176 997 915	176 997 916
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 893 281	-16 332 979
Årets avskrivningar	-3 560 302	-3 560 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 453 583	-19 893 281
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 707 100	50 707 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 707 100	50 707 100
Utgående redovisat värde	**204 251 432**	**207 811 735**
varav byggnader	153 544 332	157 104 635
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.

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**
Summa	149 400 000	130 090 000	**279 490 000**

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 770	9 770
Årets anskaffningar (datorer med tillbehör)	31 215	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 985	9 770
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 770	-9 770
Årets avskrivningar	-10 405	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 175	-9 770
Utgående redovisat värde	**20 810**	**-**

Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	*2018-12-31*
SEB	8 610 677	7 507 513
Summa	**8 610 677**	**7 507 513**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
SEB	1,29 %	2022-05-28	2022-05-28	8 725 000	8 825 000
SEB	1,09 %	2024-05-28	2024-05-28	8 880 000	9 000 000
SEB	0,76 %	2019-05-28	2019-05-28	löst lån	8 850 000
Nordea	1,55 %	2020-05-20	2020-05-20	5 400 000	6 200 000
Stadshypotek	1,34 %	2021-12-30	2021-12-30	26 500 000	28 000 000
Nordea	1,49 %	2023-12-20	2023-12-20	14 500 000	15 000 000
Nordea	0,67 %	2020-02-28	2020-05-28	8 700 000	löst lån
Summa				**72 705 000**	**75 875 000**
varav kortfristig del				-16 360 000	-11 800 000
varav långfristig del				**56 345 000**	**64 075 000**

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 56 405 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-12-31	*2018-12-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**110 000 000**	**110 000 000**

Underskrifter

Helsingborg, 2020-03-10.

Sven-Ingvar Nilsson

Malin Antonsson

Bengt Jartsell

Per Jeppsson

Nicholas Carrington

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-16

Claes Olsson
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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 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.

Helsingborg den 16 03 2020

.....
Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Claes Olsson
Av föreningen vald revisor

ANTECKNINGAR

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.

Driftskostnader 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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne