



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Sefiren



# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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 aviseras till dig som en månadsavgift. 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) och ventilation.

## 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 bostadsrättsstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättsstillägg 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

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har 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 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 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.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sefiren, 769607-9842 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## 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 153 lägenheter med bostadsrätt, 1 hyreslägenhet 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 har konstaterats vilka underhållsåtgärder som föreningen har framför sig.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Beslut taget om relining
- Ny belysning på gården och i gemensamhetsutrymme
- Utbyte av tvättutrustning
- OVK

Planerade underhållsåtgärder inom de närmsta tio åren:

- Relining av stammar
- Utbyte av hissar
- Omläggning av garagetak "plattan"
- Temperaturgivare för bättre fördelning av värme

### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till 3 399 783 kr. Förra året var resultatet 2 933 895 kr. För mer information och jämförelse mellan åren se not 2 och 3.

Föreningens likvida medel är placerade på konto hos SEB och utgående behållning den siste december 2022 var 3 752 068 kr. Under året har föreningen extra amorterat 4 500 000 kr.

Den 1 januari 2023 höjs årsavgifterna med 3 %.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022. Extra föreningsstämma hölls 25 oktober 2022 för att fatta beslut om stambyte eller relining samt anta regler för garage.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Annelie Johnsson, ordförande

Erol Gökhan

Leif Friman

Sven-Ingvar Nilsson

Mårten Wennerholm

Morgan Linderos, suppleant

Malin Rosén, suppleant

Revisorer

Externrevisor har varit Afrodita Cristea från BoRevision. Internrevisor har varit Ronny Olofsson med Leif Nilsson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Information

Styrelsen har regelbundet skickat ut Sefiren Info. Samtliga medlemmar har fått boendepärmar med viktig information.

- Konsult har arbetat med framtagande av beslutsunderlag avseende om det skall ske relining eller stambyte med badrumsrenovering. Konsulten blev klar med sitt arbete i början på år 2022.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 225 och vid årets slut 221.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	11 892	11 581	11 352	11 099
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 400	2 934	3 287	765
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	3 416	2 629	3 002	781
Soliditet (%)	76	73	68	65
Årsavgift (kr/kvm)	836	812	788	765
Drift (kr/kvm)*	360	353	329	374
Lån (kr/kvm)	3 557	4 030	4 895	5 488
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	45 186	40 118	43 319	38 174

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	121 104 549	29 079 831	3 627 253	-5 685 444	2 933 895
Disposition enligt stämmobeslut				2 933 895	-2 933 895
Till fond för yttre underhåll			650 000	-650 000	
Från fond för yttre underhåll*			-666 554	666 554	
Årets resultat					3 399 783
<b>Vid årets slut</b>	<b>121 104 549</b>	<b>29 079 831</b>	<b>3 610 699</b>	<b>-2 734 995</b>	<b>3 399 783</b>

### Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	3 399 783	2 933 895
Från fond för yttre underhåll*	666 554	395 557
Till fond för yttre underhåll**	-650 000	-700 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>3 416 337</b>	<b>2 629 452</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 734 995,00
Årets resultat	3 399 782,99
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>664 787,99</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		11 892 177	11 580 793
Övriga rörelseintäkter		<u>176 242</u>	<u>216 365</u>
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>12 068 419</b>	<b>11 797 158</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-4 770 348	-4 671 800
Planerat underhåll		-666 554	-395 557
Övriga externa kostnader	3	-378 017	-490 561
Personalkostnader och arvoden	4	-220 367	-213 519
Avskrivningar		<u>-2 088 134</u>	<u>-2 194 862</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 123 420</b>	<b>-7 966 299</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 944 999</b>	<b>3 830 859</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-545 216</u>	<u>-896 964</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-545 216</b>	<b>-896 964</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 399 783</b>	<b>2 933 895</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 399 783</b>	<b>2 933 895</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	199 485 360	201 102 649
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>199 485 360</b>	<b>201 102 649</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>199 485 360</b>	<b>201 102 649</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 101	4 230
Övriga fordringar		282	280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		284 638	255 634
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>288 021</b>	<b>260 144</b>
<i>Kassa och bank</i>	7	3 752 068	5 041 381
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 040 089</b>	<b>5 301 525</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>203 525 449</b>	<b>206 404 174</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		121 104 549	121 104 549
Upplåtelseavgifter		29 079 831	29 079 831
Fond för yttre underhåll		3 610 699	3 627 253
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>153 795 079</b>	<b>153 811 633</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 734 995	-5 685 673
Årets resultat		3 399 783	2 933 895
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>664 788</b>	<b>-2 751 778</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>154 459 867</b>	<b>151 059 855</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	29 040 000	42 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 040 000</b>	<b>42 500 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	18 085 000	10 885 000
Leverantörsskulder		638 394	340 238
Aktuella skatteskulder		38 912	23 023
Övriga skulder		4 143	3 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 259 133	1 592 646
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 025 582</b>	<b>12 844 319</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>49 065 582</b>	<b>55 344 319</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>203 525 449</b>	<b>206 404 174</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 399 783	2 933 895
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>2 088 134</u>	<u>2 194 862</u>
	<u>5 487 917</u>	<u>5 128 757</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 487 917</b>	<b>5 128 757</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-27 648	-9 209
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-18 737</u>	<u>34 081</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 441 532</b>	<b>5 153 629</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Om/tillbyggnad	-470 845	-
Omklassificering pågående byggnadsverksamhet	-	10 376
Avyttring av lägenhet	-	<u>6 100 000</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-470 845</b>	<b>6 110 376</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-6 260 000</u>	<u>-11 460 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 260 000</b>	<b>-11 460 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 289 313</b>	<b>-195 995</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 041 381</b>	<b>5 237 376</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 752 068</b>	<b>5 041 381</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 20,6 % 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	10 534 728	10 186 072
Hyror	1 357 449	1 394 721
	<u>11 892 177</u>	<u>11 580 793</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	174 746	179 623
Övriga intäkter	1 496	36 742
	<u>176 242</u>	<u>216 365</u>
<b>Summa</b>	<b>12 068 419</b>	<b>11 797 158</b>

Den 1 januari 2022 höjdes årsavgifterna med 3 %.  
Övriga avgifter avser kabel-tv som betalas av medlemmarna.

## Not 2 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi	1 686 549	1 812 593
Vatten	356 838	359 651
Renhållning	221 499	214 011
Löpande underhåll	885 346	759 511
Fastighetsservice	819 470	765 672
Fastighetsförsäkring	183 027	174 433
Kommunikation	304 433	296 345
Fastighetsavgift	313 186	289 584
<b>Summa</b>	<b>4 770 348</b>	<b>4 671 800</b>

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

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	347 701	441 201
Juridiska kostnader	12 401	31 643
Arvode extern revisor	17 915	17 717
<b>Summa</b>	<b>378 017</b>	<b>490 561</b>

Föregående år hade föreningen kostnad för mäklararvode på ca 135 000 kr.

## Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	164 010	157 542
Föreningsvald revisor	8 520	8 184
Övriga arvoden	8 094	7 776
Sociala kostnader	39 743	40 017
<b>Summa</b>	<b>220 367</b>	<b>213 519</b>

Arvode betalas ut från stämma till stämma. Enligt beslut på stämma, maj 2022, är arvodet till styrelsen är 2,31 inkomstbasbelopp, internrevisor 0,12 inkomstbasbelopp samt valberedare 0,038 inkomstbasbelopp. I årets bokslut är det räknat med dessa belopp. Sociala avgifter på arvode som betalas ut efter stämman 2023 är uppskattat till ca 30%.

### Medelantalet anställda

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

## Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	178 218 048	178 218 048
Årets investeringar	470 845	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	178 688 893	178 218 048
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 822 499	-25 638 041
Årets avskrivningar	-2 088 134	-2 184 458
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 910 633	-27 822 499
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>199 485 360</b>	<b>201 102 649</b>
varav byggnader	148 778 260	150 395 549
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 investering avser ny belysning i gemenamma utrymme samt utomhus. Tidigare års investeringar avser: relining dagvattenrör (2020), nya porttelefoner (2020), 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	149 000 000	110 000 000	259 000 000
Hyreshus lokaler	7 000 000	926 000	7 926 000
<b>Summa</b>	<b>156 000 000</b>	<b>110 926 000</b>	<b>266 926 000</b>



## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 985	40 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 985	40 985
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 985	-30 580
Årets avskrivningar	-	-10 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 985	-40 985
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	-

## Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SEB	3 752 068	5 041 381
<b>Summa</b>	<b>3 752 068</b>	<b>5 041 381</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2,15 %	2023-05-28	2023-05-28	3 925 000	8 525 000
SEB	1,09 %	2024-05-28	2024-05-28	8 400 000	8 560 000
SEB	1,06 %	2026-12-28	2026-12-28	13 700 000	14 500 000
Nordea	1,49 %	2023-12-20	2023-12-20	13 000 000	13 500 000
Nordea	0,94 %	2025-05-21	2025-05-21	8 100 000	8 300 000
<b>Summa</b>				<b>47 125 000</b>	<b>53 385 000</b>
varav kortfristig del				-18 085 000	-10 885 000
<b>varav långfristig del</b>				<b>29 040 000</b>	<b>42 500 000</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 38 325 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

## Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
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>

## Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Annelie Johnsson

Erol Gökhan

Leif Friman

Mårten Wennerholm

Sven-Ingvar Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Ronny Olofsson  
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491463140

## Dokument

**868 Sefiren ÅR 2022 digital sign.pdf**  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2023-04-24 16:09:02 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2023-04-28 19:16:01 CEST (+0200)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

**Annelie Johnsson (AJ)**  
ordforande@sefiren.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNELIE JOHNSON"  
Signerade 2023-04-24 17:03:14 CEST (+0200)

**Sven-Ingvar Nilsson (SN)**  
nsveningvarnilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SVEN INGVAR NILSSON"  
Signerade 2023-04-27 14:45:11 CEST (+0200)

**Mårten Wennerholm (MW)**  
martenwennerholm56@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mårten Wennerholm"  
Signerade 2023-04-24 16:20:47 CEST (+0200)

**Leif Friman (LF)**  
leif.friman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
FRIMAN"  
Signerade 2023-04-24 17:01:31 CEST (+0200)

**Gökhan Erol (GE)**  
gokhan.erol@hotmail.com

**Ronny Olofsson (RO)**  
gertronny1951@gmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557491463140



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GÖKHAN-AHMET EROL"  
Signerade 2023-04-24 19:26:35 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ronny Olofsson"  
Signerade 2023-04-24 20:05:34 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)  
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2023-04-28 19:16:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# 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 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 december 2022 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 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, förfälskning, 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Ronny Olofsson  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491766229

## Dokument

**868 Sefiren RB digital sign 2022.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-04-28 09:22:16 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-04-28 19:15:09 CEST (+0200)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

[e-signering@hsbnvs.se](mailto:e-signering@hsbnvs.se)

## Signerande parter

**Afrodita Cristea (AC)**

[afrodita.cristea@borevision.se](mailto:afrodita.cristea@borevision.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2023-04-28 19:15:09 CEST (+0200)

**Ronny Olofsson (RO)**

[gertronny1951@gmail.com](mailto:gertronny1951@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Ronny Olofsson"

Signerade 2023-04-28 19:13:45 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>









# ORDLISTA

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

## Likviditet

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

## Slutligen

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





**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne