



Bostadsrättsföreningen Sefiren

ÅRSREDOVISNING

2023

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 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 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 hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sefiren, 769607-9842 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som 2005 förvärvade fastigheten, inklusive marken, 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 154 lägenheter med bostadsrätt 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 82 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

Under året har föreningens sista lägenhet upplåtits. Alla lägenheter är nu upplåtna med bostadsrätt. Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne och underhållsplanen har uppdaterats under året.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Relining av avloppstammar i två trapphus.
- Kameraövervakning i garaget.
- Utökning av antal temperaturgivare för bättre fördelning av värme.
- Installation av laddstolpar.

Planerade underhållsåtgärder inom de närmsta tio åren:

- Relining av avloppstammar i 10 trapphus.
- Byte av hissar.
- Omläggning av stenläggning (plattan) ovanför garaget.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 3 101 643 kr. Förra året var resultatet 3 399 783 kr.

Föreningen har installerat laddboxar och erhållit bidrag från Naturvårdsverket med 90 000 kr.

Föreningens likvida medel är placerade på konto hos Handelsbanken och utgående behållning den sista december 2023 var 6 144 324 kr.

Den 1 januari 2024 höjs årsavgifterna med 5 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2023.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Annelie Johnsson, ordförande

Erol Gökhan

Leif Friman

Björn Almgren

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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 221 och vid årets slut 222.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	12 394	12 050	11 581	11 352
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 102	3 400	2 934	3 287
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	3 207	3 416	2 629	3 002
Soliditet, %	77	76	73	68
Årsavgift bostäder, kr/kvm	872	836	812	788
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter, %	87	-	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	165	-	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	3 425	3 557	4 030	4 895
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	3 592	-	-	-
Räntekänslighet %	4	-	-	-
Sparande, kr/kvm	444	-	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	42 132	45 186	40 118	43 319

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på totalytan som är 13 247 kvm.

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

I årsavgiften ingår inte hushållsel.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	121 104 549	29 079 831	3 610 699	-2 734 995	3 399 783
Disposition enligt stämmobeslut				3 399 783	-3 399 783
Under året erlagda insatser	373 836	876 164			
Till fond för yttre underhåll			700 000	-700 000	
Från fond för yttre underhåll*			-805 846	805 846	
Årets resultat					3 101 643
Vid årets slut	121 478 385	29 955 995	3 504 853	770 634	3 101 643

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	3 101 643	3 399 783
Från fond för yttre underhåll*	805 846	666 554
Till fond för yttre underhåll**	-700 000	-650 000
Resultat efter disposition av underhåll	3 207 489	3 416 337

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	770 634
Årets resultat	3 101 643
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	3 872 277

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		12 394 122	12 049 987
Övriga rörelseintäkter		321 963	18 432
Summa rörelsens intäkter		12 716 085	12 068 419
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-5 529 310	-4 770 348
Planerat underhåll		-805 846	-666 554
Övriga externa kostnader	3	-378 841	-378 017
Personalkostnader och arvoden	4	-213 101	-220 367
Avskrivningar		-2 100 861	-2 088 134
Summa rörelsens kostnader		-9 027 959	-8 123 420
Rörelseresultat		3 688 126	3 944 999
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		85 136	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-671 619	-545 216
Summa finansiella poster		-586 483	-545 216
Resultat efter finansiella poster		3 101 643	3 399 783
Årets resultat		3 101 643	3 399 783

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	197 511 765	199 485 360
Pågående nyanläggningar	6	2 398 549	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		199 910 314	199 485 360
Summa anläggningstillgångar		199 910 314	199 485 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		813	3 101
Övriga fordringar		79 096	282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		305 852	284 638
Summa kortfristiga fordringar		385 761	288 021
Kassa och bank	8	6 144 324	3 752 068
Summa omsättningstillgångar		6 530 085	4 040 089
SUMMA TILLGÅNGAR		206 440 399	203 525 449

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		121 478 385	121 104 549
Upplåtelseavgifter		29 955 995	29 079 831
Fond för yttre underhåll		3 504 853	3 610 699
Summa bundet eget kapital		154 939 233	153 795 079
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		770 634	-2 734 995
Årets resultat		3 101 643	3 399 783
Summa fritt eget kapital		3 872 277	664 788
Summa eget kapital		158 811 510	154 459 867
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	19 800 000	29 040 000
Summa långfristiga skulder		19 800 000	29 040 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	25 565 000	18 085 000
Leverantörsskulder		622 942	638 394
Aktuella skatteskulder		59 226	38 912
Övriga skulder		-	4 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 581 721	1 259 133
Summa kortfristiga skulder		27 828 889	20 025 582
Summa skulder		47 628 889	49 065 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 440 399	203 525 449

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 101 643	3 399 783
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	2 100 861	2 088 134
	<u>5 202 504</u>	<u>5 487 917</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 202 504	5 487 917
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-97 740	-27 648
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	323 307	-18 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 428 071	5 441 532
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-127 266	-470 845
Pågående byggnadsverksamhet	-2 398 549	-
Upplåtelse av lägenhet	1 250 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 275 815	-470 845
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 760 000	-6 260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 760 000	-6 260 000
Årets kassaflöde	2 392 256	-1 289 313
Likvida medel vid årets början	3 752 068	5 041 381
Likvida medel vid årets slut	6 144 324	3 752 068

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	1,17
-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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 861 479	10 534 728
Hyror	1 374 489	1 357 449
Avgift kabel-TV	158 154	157 810
	<u>12 394 122</u>	<u>12 049 987</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	20 052	16 936
Övriga intäkter	299 674	1 496
Debiterade energikostnader	2 237	-
	<u>321 963</u>	<u>18 432</u>
Summa	12 716 085	12 068 419

Den 1 januari 2023 höjdes årsavgifterna med 3 %. Under året har den sista lägenheten upplåtits vilket innebär att avgifterna ökar medan hyresintäkterna minskar.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Medlemmarna debiteras separat för tv-avgift via avierna.

Övriga avgifter avser avgift för andrahandsupplåtelse.

I posten övriga intäkter ingår bland annat utbetalning av elstöd från Skatteverket med 126 804 kr samt ersättning för vattenskador.

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	1 783 582	1 686 549
Vatten	400 727	356 838
Renhållning	247 192	221 499
Löpande underhåll	1 442 677	885 346
Fastighetsservice	833 584	819 470
Fastighetsförsäkring	197 483	183 027
Kommunikation	300 099	304 433
Fastighetsavgift	323 966	313 186
Summa	5 529 310	4 770 348

I renhållning ingår även kärldvätt. I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning. I löpande underhåll ingår kostnad för vattenskador.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	359 251	347 701
Juridiska kostnader	-	12 401
Arvode extern revisor	19 590	17 915
Summa	378 841	378 017

I förvaltningskostnader ingår kostnad till mäklare vid försäljning av lägenhet.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	163 999	164 010
Föreningsvald revisor	8 520	8 520
Övriga arvoden	8 094	8 094
Sociala kostnader	32 488	39 743
Summa	213 101	220 367

Arvode betalas ut från stämman till stämman. Enligt beslut på stämman, maj 2023, är arvodet till styrelsen är 2,31 inkomstbasbelopp, internrevisor 0,12 inkomstbasbelopp samt valberedare 0,038 inkomstbasbelopp. Enligt beslut på stämman ska ej beloppen räknas upp enligt inkomstbasbeloppet utan vara oförändrade för 2023. Sociala avgifter på arvode som betalas ut efter stämman 2023 är uppskattat till ca 25%.

Medelantalet anställda

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

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	178 688 893	178 218 048
Årets investeringar	127 266	470 845
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	178 816 159	178 688 893
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 910 633	-27 822 499
Årets avskrivningar	-2 100 861	-2 088 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 011 494	-29 910 633
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 707 100	50 707 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 707 100	50 707 100
Utgående redovisat värde	197 511 765	199 485 360
varav byggnader	146 804 665	148 778 260
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 installation av laddboxar. Tidigare års investeringar avser: ny belysning i gemensamma utrymme samt utomhus (2022), 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
Summa	156 000 000	110 926 000	266 926 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Årets anskaffningar	2 398 549	-
Vid årets slut	2 398 549	-

Pågående nyanläggning avser relining avloppsstammar i två trapphus. Upphandling avseende resterande är utskickad.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 985	40 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 985	40 985
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 985	-40 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 985	-40 985
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SEB	-	3 752 068
Handelsbanken	6 144 324	-
Summa	6 144 324	3 752 068

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
SEB	4,57 %	2024-03-28	2024-05-28	3 825 000	3 925 000
SEB	1,09 %	2024-05-28	2024-05-28	8 240 000	8 400 000
SEB	1,06 %	2026-12-28	2026-12-28	12 900 000	13 700 000
Nordea	4,52 %	2024-03-28	2024-12-20	12 500 000	13 000 000
Nordea	0,94 %	2025-05-21	2025-05-21	7 900 000	8 100 000
Summa				45 365 000	47 125 000
varav kortfristig del				-25 565 000	-18 085 000
varav långfristig del				19 800 000	29 040 000

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 36 565 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	110 000 000	110 000 000

Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Annelie Johnsson

Erol Gökhan

Leif Friman

Björn Almgren

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 09222115557515596281

Dokument

868 Sefiren ÅR 2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-04-19 09:00:19 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-24 14:11:37 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Annelie Johnsson (AJ)

ordforande@sefiren.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNELIE JOHANSSON"

Signerade 2024-04-19 14:15:57 CEST (+0200)

Björn Almgren (BA)

bal973@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Holger Almgren"

Signerade 2024-04-22 14:13:42 CEST (+0200)

Leif Friman (LF)

leif.friman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF FRIMAN"

Signerade 2024-04-19 10:01:28 CEST (+0200)

Gökhan Erol (GE)

gokhan.erol@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GÖKHAN-AHMET EROL"

Signerade 2024-04-23 10:32:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515596281

Ronny Olofsson (RO)
gertronny1951@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RONNY OLOFSSON"
Signerade 2024-04-19 16:13:16 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-04-24 14:11:37 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 2023-01-01--2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn 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, 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 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn 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 09222115557515596582

Dokument

868 Sefiren RB 2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-19 09:04:14 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-24 14:10:55 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Ronny Olofsson (RO)

gertronny1951@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RONNY OLOFSSON"

Signerade 2024-04-19 16:10:48 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2024-04-24 14:10:55 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 reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

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