



**Bostadsrättsföreningen Sefiren**

# ÅRSREDOVISNING

2024

# 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 ansvarar 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](https://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](https://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 2024-01-01 - 2024-12-31.

## 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

Övernattninglägenhet, 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](http://www.sefiren.com).

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

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne och underhållsplanen har uppdaterats under året.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Relining av de återstående tio trapphusen påbörjades i september 2024 och beräknas vara slutförd i mars 2025.
- Två hissar har renoverats
- Samtliga entrédörrar fram och baksida samt mellandörren har skrapats och oljats
- Tre hjärtstartare har installerats i tre trapphus
- Samtliga garage och uteplatser har sagts upp och samtliga har därefter fått nya enhetliga hyreskontrakt.

Planerade underhållsåtgärder inom de närmsta tio åren:

- Renovering av resterande åtta hissar.
- Omläggning och tätning av plattan ovanför garaget.
- Byte av kall- och varmvattenledningar.

### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till 3 714 659 kr. Förra året var resultatet 3 101 643 kr.

Föreningens likvida medel är placerade på konto hos Handelsbanken och utgående behållning den siste december 2024 var 4 798 645 kr.

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 5 % och 1 januari 2025 höjs avgifterna med 3 %.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2024.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Lars Jongård, ordförande  
Björn Almgren  
Johanna Nystram  
Jan Wrangmark  
Lars Olsson  
Malin Rosén  
Cassandra Ibrik

Maria Billving, suppleant

Revisorer

Externrevisor har varit Afrodita Cristea från BoRevision. Internrevisor har varit Ulla Åsard.

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 16 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 222 och vid årets slut 225.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	13 058	12 394	12 050	11 581
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 715	3 102	3 400	2 934
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	3 528	3 207	3 416	2 629
Soliditet, %	77	77	76	73
Årsavgift bostäder, kr/kvm	919	872	836	812
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter, %	88	87	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	184	165	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	3 297	3 425	3 557	4 030
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	3 458	3 592	-	-
Räntekänslighet %	4	4	-	-
Sparande, kr/kvm	469	444	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	38 210	42 132	45 186	40 118

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 eventuella intäkter som inte är en del av den normala verksamheten (elstöd år 2023).

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	121 478 385	29 955 995	3 504 853	770 634	3 101 643
Disposition enligt stämmobeslut				3 101 643	-3 101 643
Till fond för yttre underhåll			575 000	-575 000	
Från fond för yttre underhåll*			-388 029	388 028	
Årets resultat					3 714 659
<b>Vid årets slut</b>	<b>121 478 385</b>	<b>29 955 995</b>	<b>3 691 824</b>	<b>3 685 305</b>	<b>3 714 659</b>

### **Resultat efter disposition av underhåll**

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	3 714 659	3 101 643
Från fond för yttre underhåll*	388 028	805 846
Till fond för yttre underhåll**	-575 000	-700 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>3 527 687</b>	<b>3 207 489</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

### **Styrelsens förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 692 261
Årets resultat	3 714 659
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>7 406 920</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	1		
Nettoomsättning		13 058 195	12 394 122
Övriga rörelseintäkter		139 511	321 963
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>13 197 706</b>	<b>12 716 085</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-5 242 508	-5 529 310
Planerat underhåll		-388 028	-805 846
Övriga externa kostnader	3	-506 102	-378 841
Personalkostnader och arvoden	4	-230 986	-213 101
Avskrivningar		-2 103 969	-2 100 861
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 471 593</b>	<b>-9 027 959</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 726 113</b>	<b>3 688 126</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		111 201	85 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 122 655	-671 619
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 011 454</b>	<b>-586 483</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 714 659</b>	<b>3 101 643</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 714 659</b>	<b>3 101 643</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	196 526 717	197 511 765
Pågående nyanläggningar	6	8 414 641	2 398 549
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>204 941 358</b>	<b>199 910 314</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>204 941 358</b>	<b>199 910 314</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 761	813
Övriga fordringar		17 225	79 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		361 628	305 852
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>389 614</b>	<b>385 761</b>
<b>Kassa och bank</b>	8	4 798 645	6 144 324
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 188 259</b>	<b>6 530 085</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>210 129 617</b>	<b>206 440 399</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		121 478 385	121 478 385
Upplåtelseavgifter		29 955 995	29 955 995
Fond för yttre underhåll		3 684 869	3 504 853
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>155 119 249</b>	<b>154 939 233</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 692 261	770 634
Årets resultat		3 714 659	3 101 643
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 406 920</b>	<b>3 872 277</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>162 526 169</b>	<b>158 811 510</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	22 800 000	19 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 800 000</b>	<b>19 800 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	20 870 000	25 565 000
Leverantörsskulder		2 232 166	622 942
Aktuella skatteskulder		34 402	59 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 666 880	1 581 721
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 803 448</b>	<b>27 828 889</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>47 603 448</b>	<b>47 628 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>210 129 617</b>	<b>206 440 399</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 714 659	3 101 643
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>2 103 969</u>	<u>2 100 861</u>
	<u>5 818 628</u>	<u>5 202 504</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 818 628</b>	<b>5 202 504</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 853	-97 740
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>1 669 559</u>	<u>323 307</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 484 334</b>	<b>5 428 071</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Om/tillbyggnad	-1 118 920	-127 266
Pågående byggnadsverksamhet	-6 016 093	-2 398 549
Upplåtelse av lägenhet	<u>-</u>	<u>1 250 000</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 135 013</b>	<b>-1 275 815</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-1 695 000</u>	<u>-1 760 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 695 000</b>	<b>-1 760 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 345 679</b>	<b>2 392 256</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 144 324</b>	<b>3 752 068</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 798 645</b>	<b>6 144 324</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	1,17
-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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	11 434 095	10 861 479
Hyror	1 454 764	1 374 489
Avgift kabel-TV	169 336	158 154
	<u>13 058 195</u>	<u>12 394 122</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	4 334	20 052
Övriga intäkter	114 462	299 674
Debiterade energikostnader	20 715	2 237
	<u>139 511</u>	<u>321 963</u>
<b>Summa</b>	<b>13 197 706</b>	<b>12 716 085</b>

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 5 %. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3 % 1 januari 2025.

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 ersättning för vattenskador, år 2023 även utbetalning av elstöd från Skatteverket med 126 804 kr.

## Not 2 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Energi	1 910 173	1 783 582
Vatten	529 755	400 727
Renhållning	206 197	247 192
Löpande underhåll	929 686	1 442 677
Fastighetsservice	831 125	833 584
Fastighetsförsäkring	227 245	197 483
Kommunikation	278 047	300 099
Fastighetsavgift	330 280	323 966
<b>Summa</b>	<b>5 242 508</b>	<b>5 529 310</b>

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

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	283 078	267 400
Diverse förvaltningskostnader	146 438	91 851
Konsultkostnader	51 853	-
Arvode extern revisor	24 733	19 590
<b>Summa</b>	<b>506 102</b>	<b>378 841</b>

Diverse förvaltningskostnader innehåller kostnader för föreningstämma och övrig föreningsverksamhet samt diverse administrativa bankkostnader och inköp tillhörande förvaltningen av föreningen, bland annat tre hjärtstartare.

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	164 010	163 999
Föreningsvald revisor	8 520	8 520
Övriga arvoden	8 094	8 094
Sociala kostnader	50 362	32 488
<b>Summa</b>	<b>230 986</b>	<b>213 101</b>

Arvode betalas ut från stämman till stämman. Enligt beslut på stämman, juni 2024, är arvodet till styrelsen är 164 000kr, internrevisor 8 520kr samt valberedning 2 698 kr per valberedare. Sociala avgifter på arvode som betalas ut efter stämman 2024 är uppskattat till ca 26%.

#### Medelantalet anställda

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

#### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	178 816 159	178 688 893
Årets investeringar	1 118 920	127 266
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	179 935 079	178 816 159
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 011 494	-29 910 633
Årets avskrivningar	-2 103 969	-2 100 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 115 463	-32 011 494
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>196 526 716</b>	<b>197 511 765</b>
varav byggnader	145 819 617	146 804 665
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 renovering av hissar. Tidigare års investeringar avser: laddboxar (2023), 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
<b>Summa</b>	<b>156 000 000</b>	<b>110 926 000</b>	<b>266 926 000</b>

## Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	2 398 549	-
Årets anskaffningar	6 016 092	2 398 549
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 414 641</b>	<b>2 398 549</b>

Pågående nyanläggning avser relining i de sista tio trapphusen, påbörjades i september 2024 och beräknas vara slutförd i mars 2025.

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
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
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	4 798 645	6 144 324
<b>Summa</b>	<b>4 798 645</b>	<b>6 144 324</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
SEB	4,57 %	2024-03-28	2024-05-28	-	3 825 000
SEB	1,09 %	2024-05-28	2024-05-28	-	8 240 000
SEB	1,06 %	2026-12-28	2026-12-28	12 100 000	12 900 000
Nordea	4,52 %	2024-03-28	2024-12-20	-	12 500 000
Nordea	0,94 %	2025-05-21	2025-05-21	7 700 000	7 900 000
Stadshypotek	2,91%	2028-12-30	2028-12-30	12 000 000	-
Stadshypotek	3,78%	2025-02-28	2025-05-28	11 870 000	-
<b>Summa</b>				<b>43 670 000</b>	<b>45 365 000</b>
varav kortfristig del				-20 870 000	-25 565 000
<b>varav långfristig del</b>				<b>22 800 000</b>	<b>19 800 000</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 34 870 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

## Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
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

Lars Jongård

Björn Almgren

Johanna Nystram

Jan Wrangmark

Lars Olsson

Malin Rosén

Cassandra Ibrik

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

Ulla Åsard  
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557542044382

## Dokument

868 Sefiren årsredovisning 2024 digital sign.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2025-03-20 08:12:58 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-03-31 13:35:47 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Lars Jongård (LJ)

[lars.jongard@jkab-arkitekter.se](mailto:lars.jongard@jkab-arkitekter.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Lars-Eric Jongård"

Signerade 2025-03-20 10:25:05 CET (+0100)

Björn Almgren (BA)

[bal973@icloud.com](mailto:bal973@icloud.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Björn Holger Almgren"

Signerade 2025-03-23 15:56:17 CET (+0100)

Johanna Nystram (JN)

[johanna.214joy@gmail.com](mailto:johanna.214joy@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOHANNA NYSTRAM"

Signerade 2025-03-20 12:33:06 CET (+0100)

Jan Wrangmark (JW)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN WRANGMARK"

Signerade 2025-03-20 20:12:56 CET (+0100)





# Verifikat

Transaktion 09222115557542044382

Lars Olsson (LO)  
lars\_olsson\_hbg@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS OLSSON"  
Signerade 2025-03-23 22:06:42 CET (+0100)

Malin Rosén (MR)  
malin.rosen@brinova.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Malin Ulrika Rosén"  
Signerade 2025-03-20 09:22:07 CET (+0100)

Cassandra Ibrik (CI)  
cassandraibrik@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Cassandra Ibrik"  
Signerade 2025-03-30 19:10:24 CEST (+0200)

Ulla Åsard (UÅ)  
ulla.asard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ULLA ÅSARD"  
Signerade 2025-03-22 12:26:19 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2025-03-31 13:35:47 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557542044382

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 2024.

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 2024 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. Risker 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 2024 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 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Margareta Åsard  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557542046620

## Dokument

**868 Sefiren Revisionsberättelse 2024 digital sign.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2025-03-20 08:41:15 CET (+0100) av HSB*

*Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)*

*Färdigställt 2025-03-31 13:34:49 CEST (+0200)*

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

*e-signering@hsbnvs.se*

## Signerare

**Ulla Åsard (UÅ)**

*ulla.asard@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"ULLA ÅSARD"*

*Signerade 2025-03-23 14:18:03 CET (+0100)*

**Afrodita Cristea (AC)**

*Personnummer 6907098864*

*afrodita.cristea@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"AFRODITA DORINA CRISTEA"*

*Signerade 2025-03-31 13:34:49 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 kort fristiga 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