



Bostadsrättsföreningen Sefiren

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna 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 avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

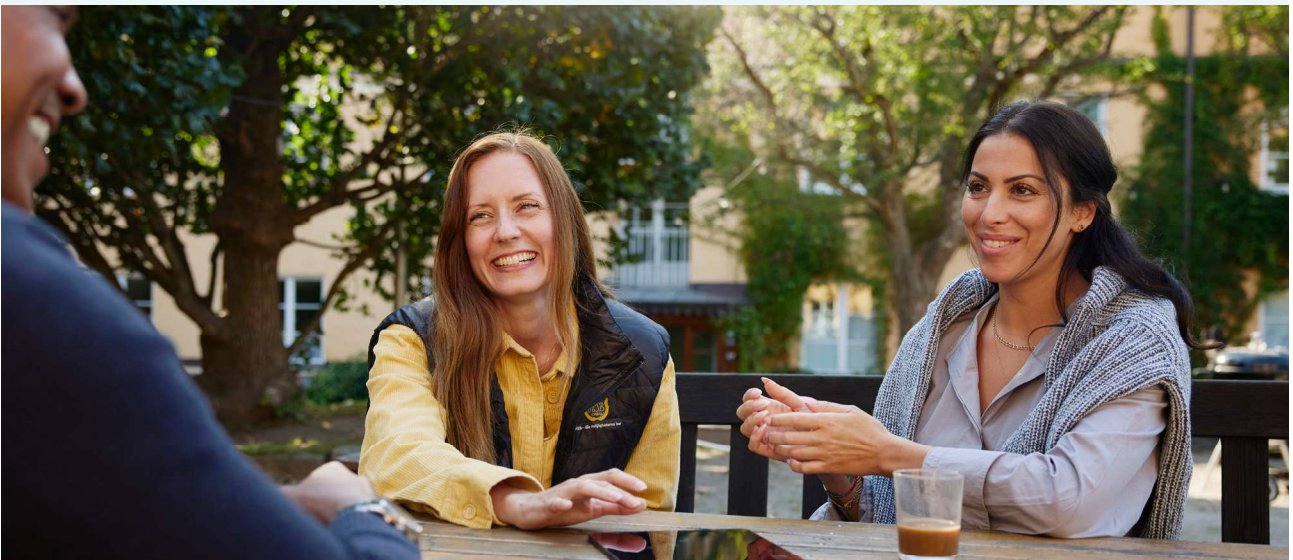
Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar 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 uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens 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 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sefiren, 769607-9842 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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.

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 samtliga avloppsstammar i och utanför fastigheten
- Byte av två hissar
- Renovering av porttelefonerna

Planerade underhållsåtgärder inom de närmsta tio åren:

- Uppstart av entreprenad avseende förädling av tappvattensystem och renovering av gårdsbjälklag
- Undersökning av status för framtida renovering av fasader, tak och åtgärd för hantering av "25-årsregn"
- Renovering av ytterligare fyra hissar under 2026

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 2 438 253 kr. Förra året var resultatet 3 714 659 kr.

Föreningens likvida medel är placerade på konto hos Handelsbanken och utgående behållning den siste december 2025 var 8 516 496 kr.

Den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 3 % och 1 januari 2026 höjs avgifterna med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2025 och den 4 juni 2025 hölls en extra stämma gällande nya stadgar.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Lars Jongård, ordförande
Björn Almgren
Johanna Nystram
Jan Wrangmark
Lars Olsson

Malin Rosén, suppleant (avgått november 2025)
Lucas Olsson, suppleant

Revisorer

Externrevisor har varit Afrodita Cristea från BoRevision. Internrevisor har varit Eva Jonsson.

Information

Under år 2026 uppdateras hemsidan för föreningen.

Styrelsen har regelbundet skickat ut Sefiren Info. Hemsidan uppdateras löpande och ersätter därmed den tidigare boendepärmen.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 225 och vid årets slut 230.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	13 492	13 058	12 394	12 050
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 438	3 715	3 102	3 400
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	2 561	3 528	3 207	3 416
Soliditet, %	76	77	77	76
Årsavgift bostäder, kr/kvm	938	919	872	836
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter, %	87	88	87	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm*	181	184	165	-
Skuldsättning, kr/kvm*	3 511	3 297	3 425	3 557
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	3 940	3 458	3 592	-
Räntekänslighet %	4	4	4	-
Sparande, kr/kvm*	423	469	444	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	43 209	38 210	42 132	45 186

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Med undantag av årsavgiften och skuldsättning upplåten med bostadsrätt beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 14 171 kvm varav 924 kvm är garage (beräknad yta).
Från och med årsredovisning 2025 räknas även garageytan med i totala antal kvm i fastigheten.*

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 (tex 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	3 684 869	3 692 261	3 714 659
Disposition enligt stämmobeslut				3 714 659	-3 714 659
Till fond för yttre underhåll			590 000	-590 000	
Från fond för yttre underhåll*			-712 362	712 362	
Årets resultat					2 438 253
Vid årets slut	121 478 385	29 955 995	3 562 507	7 529 282	2 438 253

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 438 253	3 714 659
Från fond för yttre underhåll*	712 362	388 028
Till fond för yttre underhåll**	-590 000	-575 000
Resultat efter disposition av underhåll	2 560 615	3 527 687

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 529 282
Årets resultat	2 438 253
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	9 967 535

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	13 492 263	13 058 195
Övriga rörelseintäkter		134 226	139 511
Summa rörelsens intäkter		13 626 489	13 197 706
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-5 829 332	-5 242 508
Planerat underhåll		-712 362	-388 028
Övriga externa kostnader	3	-462 467	-506 102
Personalkostnader och arvoden	4	-263 727	-230 986
Avskrivningar		-2 844 162	-2 103 969
Summa rörelsens kostnader		-10 112 050	-8 471 593
Rörelseresultat		3 514 439	4 726 113
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		80 555	111 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 156 741	-1 122 655
Summa finansiella poster		-1 076 186	-1 011 454
Resultat efter finansiella poster		2 438 253	3 714 659
Årets resultat		2 438 253	3 714 659

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	208 209 055	196 526 717
Pågående nyanläggningar	6	-	8 414 641
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		208 209 055	204 941 358
Summa anläggningstillgångar		208 209 055	204 941 358
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 953	10 761
Övriga fordringar		3 336	17 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		352 452	361 628
Summa kortfristiga fordringar		359 741	389 614
Kortfristiga placeringar	8	4 058 420	-
Kassa och bank	9	4 458 076	4 798 645
Summa omsättningstillgångar		8 876 237	5 188 259
SUMMA TILLGÅNGAR		217 085 292	210 129 617

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		121 478 385	121 478 385
Upplåtelseavgifter		29 955 995	29 955 995
Fond för yttre underhåll		3 562 507	3 684 869
Summa bundet eget kapital		154 996 887	155 119 249
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 529 282	3 692 261
Årets resultat		2 438 253	3 714 659
Summa fritt eget kapital		9 967 535	7 406 920
Summa eget kapital		164 964 422	162 526 169
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	37 231 000	22 800 000
Summa långfristiga skulder		37 231 000	22 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	12 528 000	20 870 000
Leverantörsskulder		415 112	2 232 166
Aktuella skatteskulder		17 010	34 402
Övriga skulder		6 851	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 922 897	1 666 880
Summa kortfristiga skulder		14 889 870	24 803 448
Summa skulder		52 120 870	47 603 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 085 292	210 129 617

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 438 253	3 714 659
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>2 844 162</u>	<u>2 103 969</u>
	<u>5 282 415</u>	<u>5 818 628</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 282 415	5 818 628
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	29 873	-3 853
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-1 571 578</u>	<u>1 669 560</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 740 710	7 484 335
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-1 219 280	-1 118 920
Pågående byggnadsverksamhet	<u>-4 892 579</u>	<u>-6 016 093</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 111 859	-7 135 013
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 000 000	-
Amortering av låneskulder	<u>-1 911 000</u>	<u>-1 695 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 089 000	-1 695 000
Årets kassaflöde	3 717 851	-1 345 678
Likvida medel vid årets början	4 798 645	6 144 324
Likvida medel vid årets slut	8 516 496	4 798 646
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	4 458 076	4 798 645
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	<u>4 058 420</u>	<u>-</u>
	8 516 496	4 798 645

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har obetydlig risk för värdefluktuationer
- De kan lätt omvandlas till kassamedel
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 771 520	11 434 095
Hyror	1 641 279	1 454 764
Avgift kabel-TV	79 464	169 336
	<u>13 492 263</u>	<u>13 058 195</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	4 630	4 334
Övriga intäkter	113 366	114 462
Debiterade energikostnader	16 230	20 715
	<u>134 226</u>	<u>139 511</u>
Summa	13 626 489	13 197 706

Den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 3 %. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3 % 1 januari 2026.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Medlemmarna debiteras separat för tv-avgift via avierna fram till 2025-06-30 då avgiften tagits bort.

Övriga avgifter avser avgift för andrahandsupplåtelse.

Not 2 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Energi	2 004 946	1 910 173
Vatten	557 502	529 755
Renhållning	159 226	206 197
Löpande underhåll	1 198 263	929 686
Fastighetsservice	1 011 025	831 125
Fastighetsförsäkring	234 056	227 245
Kommunikation	320 648	278 047
Fastighetsavgift	343 666	330 280
Summa	5 829 332	5 242 508

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	229 875	283 078
Diverse förvaltningskostnader	187 819	146 438
Konsultkostnader	-	51 853
Medlemsavgifter	17 670	-
Arvode extern revisor	27 103	24 733
Summa	462 467	506 102

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

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	201 500	164 010
Föreningsvald revisor	8 060	8 520
Övriga arvoden	8 060	8 094
Sociala kostnader	46 107	50 362
Summa	263 727	230 986

Arvode betalas ut från stämman till stämman. Enligt beslut på stämman, maj 2025, är arvodet till styrelsen 201 500 kr, internrevisor 8 060 kr samt valberedning 2 015 kr per valberedare. Sociala avgifter på arvode som betalas ut efter stämman 2025 är uppskattat till ca 26%.

Medelantalet anställda

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

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	179 935 079	178 816 159
Årets investeringar	14 526 500	1 118 920
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	194 461 579	179 935 079
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 115 463	-32 011 494
Årets avskrivningar	-2 844 161	-2 103 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 959 624	-34 115 463
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 707 100	50 707 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 707 100	50 707 100
Utgående redovisat värde	208 209 055	196 526 716
varav byggnader	157 501 955	145 819 617
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	176 000 000	107 000 000	283 000 000
Hyreshus lokaler	7 000 000	817 000	7 817 000
Summa	183 000 000	107 817 000	290 817 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	8 414 641	2 398 549
Årets anskaffningar	6 111 859	6 016 092
Överfört till byggnader	-13 307 219	-
Överfört till hissar	-1 219 281	-
Vid årets slut	-	8 414 641

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
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 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken placeringskonto	4 058 420	-
Summa	4 058 420	-

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	4 458 076	4 798 645
Summa	4 458 076	4 798 645

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
SEB	4,57 %	2024-03-28	2024-05-28		
SEB	1,09 %	2024-05-28	2024-05-28		
SEB	1,06 %	2026-12-28	2026-12-28	11 300 000	12 100 000
Stadshypotek	2,98 %	2029-03-01	2029-03-01	7 799 000	-
Nordea	0,94 %	2025-05-21	2025-05-21	-	7 700 000
Stadshypotek	2,65 %	2027-06-01	2027-06-01	7 550 000	-
Stadshypotek	2,91 %	2028-12-30	2028-12-30	11 500 000	12 000 000
Stadshypotek	3,00 %	2030-06-01	2030-06-01	11 610 000	11 870 000
Summa				49 759 000	43 670 000
varav kortfristig del				-12 528 000	-20 870 000
varav långfristig del				37 231 000	22 800 000

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 39 619 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
varav obelånade	-25 000 000	-25 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	85 000 000	85 000 000

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-05.

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

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

Eva Jonsson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571857090

Dokument

868 Sefiren årsredovisning 2025 dig sign.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2026-03-06 06:22:54 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-03-23 16:45:41 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Björn Almgren (BA)

bal973@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Björn Holger Almgren"

Signerade 2026-03-09 11:31:11 CET (+0100)

Lars Jongård (LJ)

lars@jkab-arkitekter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars-

Eric Jongård"

Signerade 2026-03-07 14:53:24 CET (+0100)

Johanna Nystram (JN)

johanna.214joy@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOHANNA NYSTRAM"

Signerade 2026-03-06 08:27:23 CET (+0100)

Jan Wrangmark (JW)

jwrangmark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN

WRANGMARK"

Signerade 2026-03-06 14:23:17 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571857090

Lars Olsson (LO)
lars_olsson_hbg@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS OLSSON"
Signerade 2026-03-10 13:13:16 CET (+0100)

Eva Jonsson (EJ)
ejo@biodev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Birgitta Maria Jonsson"
Signerade 2026-03-22 21:57:32 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2026-03-23 16:45:41 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 Bostadsrättsföreningen Sefiren, org.nr. 769607-9842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sefiren för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsföreningen Sefiren för räkenskapsåret 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Eva Jonsson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571797560

Dokument

868 RB 2025 dig sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-03-05 13:44:11 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-03-23 16:44:12 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Eva Jonsson (EJ)

ejo@biodev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Birgitta Maria Jonsson"

Signerade 2026-03-23 16:42:34 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



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

Signerade 2026-03-23 16:44:12 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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