



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Segevång i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Segevång i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5056 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ögonlocket 14	Malmö Kommun	10 år	2025-01-01	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	förråd	74
88	p-platser	0
147	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 542
1	lokal	734
3	lokaler (hyresrätt)	135
Totalt 249 objekt		9 485

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 71 st 2 rok, 51 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Kirseberg GA:3	G:A	716438-7826	0 / 0	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ulf Grönqvist	Ordförande	2023-02-27
Peter Boklund	Ledamot	2013-05-28
Mattias Ohlsson	Ledamot	2015-03-02
Marica Sisljagic	Ledamot	2015-03-02
Linda Jaunzeme	Ledamot	2019-11-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Grönqvist och Mattias Ohlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Boklund, Ulf Grönqvist, Mattias Ohlsson och Marica Sisljagic.

Revisorer har varit: Pierre Åxholt vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Anders Larsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-26. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

Årsavgiften planeras att höja fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningens tomträttsavgäld kommer att vara 691 628 kr under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023 - Tappvattenledningsbyte

2023 - Installerat nytt tagg och informationssystem

2021 - Nya hissar

2019 - Installation av frånluftvärmepump.

2018/2019 - Byte av tak samt fasad.

2014 - Samtliga avloppsstammar spolades.

2014 - Miljöhus byggdes.

2014 - Ny cykelparkering byggdes på gården.

2011 - Byttes samtliga radiatorer.

2009 - Installerades nytt låssystem och nya porttelefoner i alla entréer.

2007 - Samtliga avloppsstammar spolade.

2004/2005 - Fasaden fogades om.

2004 - Samtliga avloppsstammar spolades.

2004 - Fönsterrenovering.

2000 - Utfördes en balkongombyggnad.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2024 - Relining

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	202	223	126	128	166
Skuldsättning, kr/kvm	5 080	3 393	3 460	2 129	2 169
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 641	3 768	3 842	2 364	2 408
Räntekänslighet, %	6	4	5	3	3
Energikostnad, kr/kvm	176	165	156	120	139
Årsavgifter, kr/kvm	921	853	799	735	696
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	88	84	83
Totala intäkter, kr/kvm	927	872	814	792	758
Nettoomsättning, tkr	8 667	8 018	7 719	7 510	7 189
Resultat efter finansiella poster, tkr	647	1 187	137	127	623
Soliditet, %	16	23	20	28	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	586 000	0	0	586 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 794 053	0	732 489	7 526 542
S:a bundet eget kapital, kr	7 380 053	0	732 489	8 112 542
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 273 328	1 187 115	-732 489	1 727 953
Årets resultat, kr	1 187 115	-1 187 115	647 298	647 298
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 460 443	0	-85 191	2 375 251
S:a eget kapital, kr	9 840 496	0	647 298	10 487 793

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 811 000 kr samt ianspråktagande skett med 78 511 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 460 443
Årets resultat, kr	647 298
Reservation till underhållsfond, kr	-811 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	78 511
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 375 252

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 375 252

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	8 666 891	8 018 198
Övriga intäkter	3	128 239	253 532
		8 795 130	8 271 730
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-652 542	-413 099
Planerat underhåll	5	-78 511	-29 464
Fastighetsavgift/skatt		-272 480	-266 453
Driftskostnader	6	-4 295 333	-3 910 534
Övriga kostnader	7	-383 474	-366 118
Personalkostnader	8	-398 202	-444 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 193 638	-901 959
		-7 274 180	-6 332 306
Rörelseresultat		1 520 950	1 939 424
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 790	6 472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-930 442	-758 782
		-873 652	-752 310
Årets resultat		647 298	1 187 115

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	38 312 742	38 327 224
Inventarier	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	7 493 512	1 061 240
		45 806 254	39 388 464
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	2 300	2 300
Andra långfristiga fordringar	13	325 350	325 350
		327 650	327 650
Summa anläggningstillgångar		46 133 904	39 716 114
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 525	0
Avgifts- och hyresfordringar		6 256	1 213
Avräkningskonto HSB Malmö		4 640 193	3 107 593
Övriga fordringar	14	21 718	19 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	268 735	272 353
		4 944 427	3 400 626
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		10 000 000	0
		10 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		14 944 427	3 400 626
SUMMA TILLGÅNGAR		61 078 331	43 116 740

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		586 000	586 000
Fond för yttre underhåll	16	7 526 542	6 794 053
		8 112 542	7 380 053
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 727 953	1 273 328
Årets resultat		647 298	1 187 115
		2 375 251	2 460 443
Summa eget kapital		10 487 793	9 840 496
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	41 782 693	26 319 388
Summa långfristiga skulder		41 782 693	26 319 388
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	6 404 556	5 865 900
Leverantörsskulder		1 122 011	61 552
Aktuella skatteskulder		21 372	15 345
Övriga skulder		24 784	6 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 235 122	1 007 369
Summa kortfristiga skulder		8 807 845	6 956 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 078 331	43 116 740

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

647 298

1 187 115

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 193 638

901 959

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 840 936****2 089 074****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-11 201

-61 550

Förändring av kortfristiga skulder

1 312 333

52 171

Kassaflöde från den löpande verksamheten**3 142 068****2 079 695****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-7 611 428

-9 499 582

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-7 611 428****-9 499 582****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

16 916 516

0

Amortering av lån

-914 556

-636 200

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**16 001 960****-636 200****Årets kassaflöde****11 532 600****-8 056 087****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 107 593

11 163 680

Likvida medel vid årets slut**14 640 193****3 107 593**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 60 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,11 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	7 847 152	7 287 240
Hysesintäkter	819 739	730 958
	8 666 891	8 018 198

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV & bredband, El ingår inte i avgiften.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Överlåtelseavgifter	12 417	24 842
Pantförskrivningsavgift	10 263	11 655
Övriga intäkter	105 559	63 886
Bidrag elstöd	0	153 149
	128 239	253 532

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Material i löpande underhåll	5 136	0
Löpande UH bostäder	9 569	9 552
Löpande UH av gemensamma utrymmen	17 656	16 524
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	59 907	31 998
Löpande UH, VA/sanitet	52 009	50 442
Löpande UH, värme	51 686	23 531
Löpande UH, ventilation	7 316	44 084
Löpande UH el/tele	15 133	54 763
Löpande UH hissar	6 632	9 622
Löpande UH av byggnader utvändigt	10 734	3 048
Löpande UH, TV/antennutrustning	2 994	6 819
Löpande UH av markytor	14 000	30 516
Reparation försäkringsärende	399 224	127 231
Löpande UH av installationer	547	4 968
	652 543	413 098

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	78 511	29 464
	78 511	29 464

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 696 686	1 399 392
El	441 744	459 190
Uppvärmning	678 025	642 536
Vatten och avlopp / VA	550 299	459 897
Sophantering	142 544	213 831
Tomträttsavgälder och arrenden	471 571	453 768
Övriga avgifter	314 464	281 920
	4 295 333	3 910 534

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	187 831	189 105
Revisionsarvoden	16 250	15 015
Avgifter för juridiska åtgärder	35 719	9 931
Övriga externa kostnader	143 675	152 067
öresavrundning	-1	0
	383 474	366 118

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	266 700	246 150
Revisionsarvode	25 399	16 403
Löner och andra ersättningar	23 200	86 400
	315 299	348 953
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	82 903	95 726
	82 903	95 726
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	398 202	444 679

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	55 502 189	43 725 713
Aktivering Passagesystem	1 179 156	0
Aktivering tappvatten	0	11 776 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 681 345	55 502 189
Ingående avskrivningar	-17 174 965	-16 282 649
Årets avskrivningar	-1 193 638	-892 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 368 603	-17 174 965
Utgående redovisat värde	38 312 742	38 327 224
Taxeringsvärden byggnader	69 173 000	69 173 000
Taxeringsvärden mark	24 514 000	24 514 000
	93 687 000	93 687 000

Not 10 Inventarier

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	48 219	48 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 219	48 219
Ingående avskrivningar	-48 219	-38 576
Årets avskrivningar	0	-9 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 219	-48 219
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar och projekt

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 061 240	3 338 134
Investeringar under året	7 611 428	9 499 582
Överfört till byggnader	-1 179 156	-11 776 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 493 512	1 061 240
Utgående redovisat värde	7 493 512	1 061 240

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel HSB Malmö 500 kr

Andel Ögonlocket Ek Förening 1 800 kr

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 300	2 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 300	2 300
Utgående redovisat värde	2 300	2 300

Not 13 Andra långfristiga fordringar

Lån till Ögonlockets Ek förening

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	325 350	325 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 350	325 350
Utgående redovisat värde	325 350	325 350

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	21 718	19 467
	21 718	19 467

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	50 045	2 645
Förutbetald försäkring	50 401	45 337
Förutbetald tomrättsavgäld	142 367	142 367
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	25 924	34 754
Förutbet fastighetsskötsel Ögonlocket	0	47 250
Öresutjämning	-2	0
	268 735	272 353

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående balans	6 794 053	6 490 517
Reservering enligt stadgar	811 000	333 000
Ianspråktagande enligt stadgar	-78 511	-29 464
	7 526 542	6 794 053

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	49 815 500	34 238 250
	49 815 500	34 238 250

Not 18 Skulder till kreditinstitut

6 404 556 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 914 556 kr.

Beräknad skuld om fem år är 43 614 469 kr

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 404 556	5 865 900
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	37 209 913	23 186 888
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år.	4 572 780	3 132 500
	48 187 249	32 185 288

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB	1,12	2028-07-28	1 760 000	1 800 000
SEB	0,95	2026-10-28	1 760 000	1 800 000
SEB	0,96	2026-10-28	1 501 888	1 541 888
Swedbank	2,36	2025-01-24	5 550 000	5 610 000
Swedbank	2,03	2024-05-24	0	2 906 250
Swedbank	1,48	2031-09-25	3 272 500	3 307 500
Stadshypotek	1,32	2024-04-30	0	2 484 650
Stadshypotek	2,51	2027-03-30	955 000	975 000
Stadshypotek	3,40	2027-06-01	11 520 000	11 760 000
SBAB	3,48	2030-05-13	21 867 861	0
			48 187 249	32 185 288

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	212 438	90 539
Upplupen kostnad tilläggsdebitering Ögonlocket	81 075	0
Upplupna arvoden	59 335	63 267
Upplupen el	24 531	24 232
Upplupen värme	29 824	31 389
Upplupen sophämtning	7 879	15 389
Övriga upplupna kostnader	55 101	51 290
Förutbetalda hyror och avgifter	720 721	689 613
Upplupet vatten	44 218	41 650
	1 235 122	1 007 369

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Ulf Grönqvist
Ordförande

Marica Sisljagic

Mattias Ohlsson

Peter Boklund

Linda Jaunzeme

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Pierre Åxholt
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Segevång i Malmö, org.nr. 746000-5056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Segevång i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 augusti 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 revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 uppger, 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Segevång i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pierre Åxholt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Segevång i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF GRÖNQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 12:05:46



PETER BOKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 09:16:09



LINDA JAUNZEME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 19:48:03



MARICA SISLJAGIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 17:44:40



MATTIAS OHLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 18:38:51



PIERRE ÅXHOLT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 06:44:12



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 11:07:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Segevång i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIERRE ÅXHOLT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 06:29:30



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 11:07:31



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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 ekonomiska 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 föreningsstämmans 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.