



ÅRSREDOVISNING

1/9 2017 – 31/8 2018

**HSB BRF
SEGEVÅNG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Segevång

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Segevång kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Måndagen den 11 Februari 2018 klockan 18.00

Lokal: Fritidslokalen Kronetorpsgatan 70

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
16. Val av revisor och eventuell suppleant
17. Val av valberedning
18. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
19. Avslutning
20. Övriga frågor



HSB Brf Segevång

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Segevång

Org nr 746000-5056

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-09-01 - 2018-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1961 på fastigheten Ögonlocket 14 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Kronetorpsgatan 70-74.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar t.o.m 2019-12-31

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	25
2	71
3	51
Lokaler, hyresrätt	2

Parkeringsplatser 88 st och 3 gästplatser + 4 parkeringsplatser som hyrs av affären

Total lägenhetsyta 8.542,5 m²

Total lokalyta 849 m².

Lägenheternas medelyta 58,1 m².



HSB Brf Segevång

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2018 och närvarande var 18 medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Gill Arnehall
Vice ordförande	Ulf Grönqvist
Sekreterare	Mattias Ohlsson
Studieorganisatör	Mattias Ohlsson
Ledamot	Marica Sisljagic
Ledamot	Peter Boklund
Utsedd av HSB	Bengt Skånhamre/Louise Nilsson tom 180630
Utsedd av HSB	Widad Iskandarani från 180913

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Boklund och Marica Sisljagic. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Gill Arnehall, Ulf Grönqvist, Mattias Ohlsson, Marica Sisljagic samt Peter Boklund-.

Revisorer har varit Martin Löfgren och Pierre Åxholt, suppleant Robert Hortans samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Anders Wendt och med Anders Larsson som sammankallande.

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Gill Arnehall och Ulf Grönqvist som suppleant.

Förvaltare har varit Fredrik Nielsen anställd av Ögonlocket Fastighetsförvaltning t.o.m. 20/8 därefter Bredablick Förvaltning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Utebelysningen har moderniserats med LED belysning.

Tak och fasadrenovering kommer att avslutas efter besiktning under räkenskapsåret 2018/2019.

Under året har Grannsamverkan påbörjats.

Flaggstången har bytts

Gräsmatta och gångstråk har anlagts på östra sidan av hus 74

Cykelställ borttagna och ersatta med rabatter framför hus 74

Styrelsen kontrollerar vid flera tillfällen belysning, entreér, hissar och tvättstugor.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Stammar och Hissar.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med lån.



HSB Brf Segevång

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 318 974 kr. Under året har föreningen Amorterat 259 616 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 74 år.

Styrelsen anser att Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Väsentliga avtal

Tomrättsavgälden gäller till 2024-12-31

Styrelsen undersöker möjligheten att köpa marken av Kommunen.

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 154 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Segevång

Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	586 000	0	5 934 500	1 183 921	227 113
Förändring uppskr.fond					
Resultatdisp. under året				227 113	-227 113
Ianspråktagen. 2017/18 av yttre fond			-474 568	474 568	
Avsättning år 2017/18 yttre fond			348 000	-348 000	
Årets resultat					-49 009
Belopp vid årets slut	586 000	0	5 807 932	1 537 602	-49 009

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	6 256	6 009	5 768	5 608	5 465
Rörelsens kostnader	-5 859	-5 479	-4 936	-5 069	-4 937
Finansiella poster, netto	-446	-303	-237	-283	-269
Årets resultat	-49	227	595	256	259
Likvida medel & fin. placeringar	1 868	2 424	2 764	3 136	4 324
Skulder till kreditinstitut	19 319	16 105	7 211	7 380	7 548
Fond för yttre underhåll	5 808	5 934	5 673	5 278	4 864
Balansomslutning	28 320	28 620	15 811	15 333	16 094
Fastighetens taxeringsvärde	69 757	69 757	69 757	59 557	59 557
Soliditet %	28%	28%	49%	46%	42%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	48	37	29	35	37
Låneskuld kr/kvm	2 262	1 885	844	863	871
Avgift kr/kvm	640	621	602	580	569



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Segevång

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	1 537 602
Årets resultat	-49 009
Summa till stämmans förfogande	1 488 593

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 488 593
-------------------------	-----------



HSB Brf Segevång i Malmö

Resultaträkning		2017-09-01	2016-09-01
		2018-08-31	2017-08-31
Nettoomsättning	Not 1	6 256 228	6 008 737
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 261 659	-3 169 674
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-261 198	-167 475
Löpande underhåll	Not 4	-321 751	-440 912
Periodiskt underhåll	Not 5	-474 568	-96 375
Övriga externa kostnader	Not 6	-451 822	-519 471
Fastighetsskatt/avgift		-222 109	-218 875
Tomträttsavgäld	Not 7	-427 100	-427 100
Avskrivningar	Not 8	-438 644	-438 646
Summa fastighetskostnader		<u>-5 858 851</u>	<u>-5 478 528</u>
Rörelseresultat		397 377	530 209
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 688	5 734
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-449 074</u>	<u>-308 830</u>
Summa finansiella poster		<u>-446 386</u>	<u>-303 096</u>
Årets resultat		-49 009	227 113
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-49 009	227 113
Avsättning underhållsfond		<u>-348 000</u>	<u>-358 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>474 568</u>	<u>96 375</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>126 568</u>	<u>-261 625</u>
Överskott		77 559	-34 512



HSB Brf Segevång i Malmö

Balansräkning		2018-08-31	2017-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	11 636 456	12 075 100
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	14 270 070	13 582 209
		<u>25 906 526</u>	<u>25 657 309</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 11	2 500	2 500
Andra långfristiga fordringar	Not 12	325 350	325 350
		<u>327 850</u>	<u>327 850</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 234 376</u>	<u>25 985 159</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 877	3 099
Avräkningskonto HSB Malmö		1 867 799	2 424 202
Övriga fordringar	Not 13	492	614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	205 629	206 933
		<u>2 085 796</u>	<u>2 634 848</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 085 796</u>	<u>2 634 848</u>
Summa tillgångar		<u>28 320 172</u>	<u>28 620 007</u>



HSB Brf Segevång i Malmö

Balansräkning

2018-08-31

2017-08-31

Eget kapital och skulder

		2018-08-31	2017-08-31
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		586 000	586 000
Fond för yttre underhåll		5 807 932	5 934 500
		<u>6 393 932</u>	<u>6 520 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 537 602	1 183 921
Årets resultat		-49 009	227 113
		<u>1 488 593</u>	<u>1 411 034</u>
Summa eget kapital		<u>7 882 525</u>	<u>7 931 534</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	18 984 358	15 845 224
		<u>18 984 358</u>	<u>15 845 224</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	334 616	259 616
Leverantörsskulder		71 114	1 841 741
Aktuell skatteskuld		28 210	49 340
Övriga skulder	Not 18	1 845	2 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 017 504	2 690 252
		<u>1 453 289</u>	<u>4 843 249</u>
Summa skulder		<u>20 437 647</u>	<u>20 688 473</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>28 320 172</u>	<u>28 620 007</u>

**HSB Brf Segevång i Malmö**

Kassaflödesanalys	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-49 009	227 113
Avskrivningar	<u>438 644</u>	<u>438 646</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	389 635	665 759
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 351	-19 160
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-3 389 960</u>	<u>3 754 936</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 007 676	4 401 535
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-687 861</u>	<u>-13 544 521</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-687 861	-13 544 521
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>3 139 134</u>	<u>8 802 634</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 139 134	8 802 634
Årets kassaflöde	-556 403	-340 352
Likvida medel vid årets början	2 424 202	2 764 554
Likvida medel vid årets slut	1 867 799	2 424 202



HSB Brf Segevång i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 65 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,66 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2017/2018.



HSB Brf Segevång i Malmö

Notar	2017-09-01 2016-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 464 276	5 305 100
Hysesintäkter	712 640	652 431
Övriga intäkter	79 312	51 206
	6 256 228	6 008 737
Not 2 Drift		
Fastighetskötsel och lokalvård	1 334 015	1 262 363
El	207 888	189 333
Uppvärmning	925 886	934 077
Vatten	352 400	347 415
Sophämtning	148 483	149 570
Övriga avgifter	292 987	286 916
Summa	3 261 659	3 169 674
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	170 428	113 500
Revisorsarvode	20 832	10 935
Löner och andra ersättningar	8 200	7 267
Summa	199 460	131 702
Sociala kostnader	61 738	34 802
Övriga gemensamma kostnader	0	971
Summa	61 738	35 773
Totalt	261 198	167 475
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 4 Löpande underhåll		
Material i löpande underhåll	12 818	21 265
Löpande underhåll av bostäder	12 812	11 628
Löpande underhåll av lokaler	0	30 190
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 871	20 951
Löpande underhåll tvättutrustning	1 924	15 170
Löpande underhåll av installationer	7 380	7 610
Löpande underhåll Va/sanitet	61 015	51 470
Löpande underhåll värme	15 515	7 678
Löpande underhåll ventilation	0	2 650
Löpande underhåll el	44 719	91 189
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	34 718	43 719
Löpande underhåll hissar	12 631	13 726
Löpande underhåll huskropp utvändigt	877	4 848
Löpande underhåll markytor	27 063	75 848
Löpande underhåll garage och p-platser	5 625	4 375
Skadegörelse	6 558	25 869
Försäkringsskador	72 225	12 726
Summa	321 751	440 912
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	10 626	0
Material i periodiskt underhåll	11 251	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	22 014	0
Periodiskt underhåll ventilation	33 750	0
Periodiskt underhåll el	6 203	96 375
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	120 194	0
Periodiskt underhåll markytor	270 530	0
Summa	474 568	96 375

**HSB Brf Segevång i Malmö**

Noter	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	167 245	212 054
Revisionsarvoden	12 575	11 550
Övriga externa kostnader	<u>272 002</u>	<u>295 867</u>
Summa	451 822	519 471
Not 7		
Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	427 100	427 100
Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2025-01-01		
Not 8		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	<u>438 644</u>	<u>438 646</u>
Summa	438 644	438 646



HSB Brf Segevång i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 496 607	26 496 607
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 496 607	26 496 607
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-14 421 507	-13 982 861
Årets avskrivningar	-438 644	-438 646
Utgående avskrivningar	-14 860 151	-14 421 507
Bokfört värde Byggnader	11 636 456	12 075 100
Bokfört värde Byggnader och Mark	11 636 456	12 075 100
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
Byggnad - lokaler	1 700 000	1 700 000
	49 700 000	49 700 000
Mark - bostäder	19 200 000	19 200 000
Mark - lokaler	857 000	857 000
	20 057 000	20 057 000
Taxeringsvärde totalt	69 757 000	69 757 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	13 582 209	37 688
Årets investeringar	687 861	13 544 521
Pågående nyanläggningar	14 270 070	13 582 209
Avser tak och fasadarbet som beräknas färdigställas 2018/2019 och uppgå till 14 500 tkr		
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Andel Ögonlocket Ek förening	1 800	1 800
	2 500	2 500



HSB Brf Segevång i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31			
Not 12 Övriga finansiella anläggningstillgångar					
Lån till Ögonlocket Ek förening	325 350	325 350			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	492	614			
	492	614			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter	1 483	3 800			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 146	203 133			
	205 629	206 933			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	586 000	0	5 934 500	1 183 921	227 113
Resultatdisponering under året				227 113	-227 113
lanspråkstagande 2017/2018 av yttre fond			-474 568	474 568	
Avsättning år 2017/2018 yttre fond			348 000	-348 000	
Årets resultat					-49 009
Belopp vid årets slut	586 000	0	5 807 932	1 537 602	-49 009
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	42412295	0,97%	2020-07-28	2 000 000	40 000
Stadshypotek	110471	1,14%	2020-10-30	1 738 324	38 416
Stadshypotek	664529	4,90%	2019-04-30	3 135 650	130 200
Swedbank Hypotek	2858686963	2,36%	2025-01-24	5 910 000	60 000
Swedbank Hypotek	2858987387	2,03%	2024-05-24	3 061 250	31 000
Swedbank Hypotek	2859478816	1,54%	2021-09-24	3 473 750	35 000
				19 318 974	334 616
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 984 358
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 645 894
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					2,32%
3 136 Tkr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018/2019. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2018-08-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga					
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter				2018-08-31	2017-08-31
Ställda säkerheter				19 819 300	16 418 800
Eventualförpliktelser				Inga	Inga




HSB Brf Segevång i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	334 616	259 616
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	1 844	2 300
	1 845	2 300
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	23 418	17 338
Övriga upplupna kostnader	482 459	2 150 792
Förutbetalda hyror och avgifter	511 627	522 122
	1 017 504	2 690 252

Malmö 17/12 - 2018


Gill Arnehall


Marica Sisljagic


Ulf Grönqvist


Mattias Olsson


Peter Boklund


Widad Iskandarani

Vår revisionsberättelse har 17/12 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Martin Löfgren
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Pierre Åxhult
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 2017-09-01—2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorerans 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 revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor 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 trygghetssätt.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 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.

Malmö den 14/11/2019



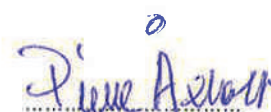
Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Martin Löfgren

Av föreningen vald revisor



Pierre Axholt

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medeltal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in- och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.