



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening
Sälgen i Malmö får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 240% till 48%.

I resultatet ingår avskrivningar med 91 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 476 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har ett lån som villkorsändras under kommande verksamhetsår.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pelaren 3 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med fem trapphus. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Hyllie Kyrkoväg 53 och Grönalundsgatan 7.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	36
3 rum och kök	9
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	2
P-platser	11



Tomtarea	4 316 m ²
Bostadsarea	3 222 m ²
Lokalarea	340 m ²

Årets taxeringsvärde	74 450 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	74 450 000 kr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 87 tkr och planerat underhåll för 149 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 068 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 337 kr/m². Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1086 tkr (337 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen	2018
Relining	2018
Huskropp utvändigt	2018
Trapphus	2019
Markytor	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	148 750



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Catrin Persson	Ordförande	2025
Christer Jeppsson	Vice ordförande	2026
Andreas Luger	Ledamot	2025
Eva-Maria Andrén	Ledamot	2025
Jonny Samuelsson	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jens Andersson	Suppleant	2025
Marlene Larsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	2025
Karolina Strömberg	Förtroendevald revisor	2025
Marie Dagner	Förtroendevald revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 9% fr.o.m. 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 825 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

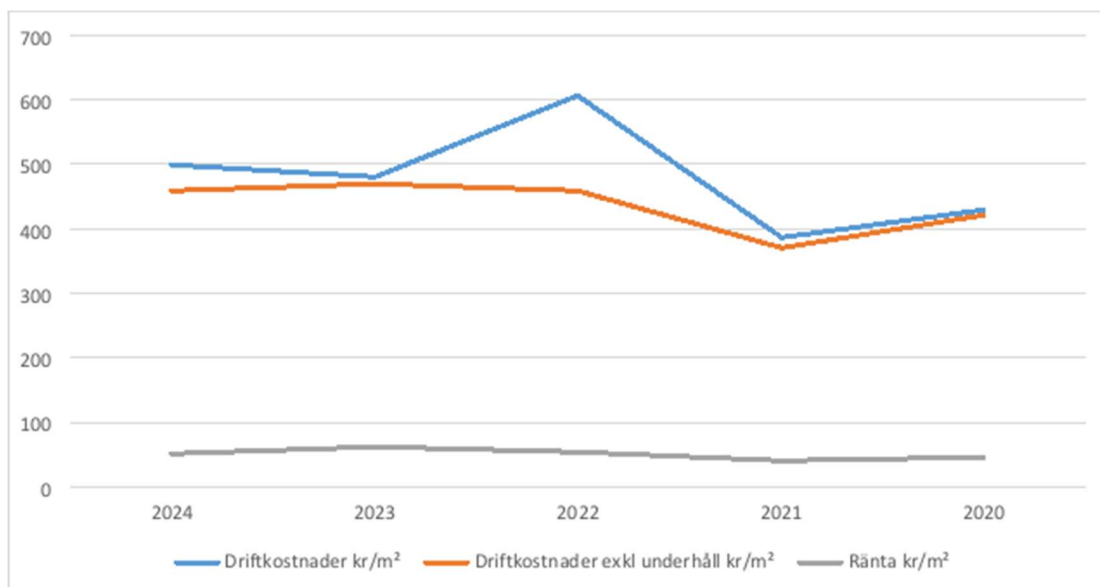


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 874	2 793	2 649	2 596	2 602
Rörelsens intäkter	2 875	2 823	2 649	2 597	2 616
Resultat efter finansiella poster*	384	371	-151	601	476
Årets resultat	384	371	-151	601	476
Resultat exkl avskrivningar	476	462	-60	692	568
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-592	-469	-926	-127	-170
Balansomslutning	4 985	5 080	4 886	5 304	4 969
Årets kassaflöde	51	229	-319	381	235
Soliditet %*	-124	-129	-142	-128	-149
Likviditet %	48	240	239	26	288
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	93	93	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	825	805	763	749	749
Driftkostnader kr/kvm	499	478	606	385	430
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	458	512	458	370	420
Energikostnad kr/kvm*	198	192	164	164	154
Underhållsfond kr/kvm	1 158	900	648	553	338
Reservering till underhållsfond kr/kvm	300	261	243	230	207
Sparande kr/kvm*	175	139	131	209	169
Ränta kr/kvm	59	60	54	38	44
Skuldsättning kr/kvm*	3 027	3 109	3 192	3 275	3 357
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 346	3 437	3 529	3 620	3 711
Räntekänslighet %*	4,1	4,3	4,6	4,8	5,0

* obligatoriska nyckeltal



Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	91 821	3 206 850	-10 234 855	371 193
Disposition enl. årsstämmobeslut			371 193	-371 193
Reservering underhållsfond		1 068 000	-1 068 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-148 750	148 750	
Årets resultat				384 359
Vid årets slut	91 821	4 126 100	-10 782 912	384 359

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 863 663
Årets resultat	384 359
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 068 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	148 750
Summa	-10 398 554

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-10 398 554
--	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 873 546	2 792 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 280	30 591
Summa rörelseintäkter		2 874 826	2 823 127
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 755 030	-1 681 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 679	-265 911
Personalkostnader	Not 6	-220 760	-201 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-91 263	-91 263
Summa rörelsekostnader		-2 286 733	-2 240 173
Rörelseresultat		588 093	582 954
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 134	3 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-209 869	-215 136
Summa finansiella poster		-203 734	-211 761
Resultat efter finansiella poster		384 359	371 193
Årets resultat		384 359	371 193



Balansräkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 889 779	2 981 042
Summa materiella anläggningstillgångar		2 889 779	2 981 042
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 12	27 000	27 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 500	27 500
Summa anläggningstillgångar		2 917 279	3 008 542
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 442	9
Övriga fordringar	Not 14	93 847	106 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	131 383	175 114
Summa kortfristiga fordringar		226 672	281 792
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 841 177	1 789 990
Summa kassa och bank		1 841 177	1 789 990
Summa omsättningstillgångar		2 067 850	2 071 782
Summa tillgångar		4 985 128	5 080 324



Balansräkning

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	91 821	91 821	
Fond för yttre underhåll	4 126 100	3 206 850	
Summa bundet eget kapital	4 217 921	3 298 671	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−10 782 913	−10 234 855	
Årets resultat	384 359	371 193	
Summa fritt eget kapital	−10 398 554	−9 863 663	
Summa eget kapital	−6 180 633	−6 564 992	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 889 000	10 781 448
Summa långfristiga skulder	6 889 000	10 781 448	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 892 448	294 128
Leverantörsskulder	Not 18	66 945	193 442
Skatteskulder	Not 19	23 299	41 263
Övriga skulder	Not 20	0	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	294 069	335 033
Summa kortfristiga skulder	4 276 761	863 868	
Summa eget kapital och skulder	4 985 128	5 080 324	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	588 093	582 954
Avskrivningar	91 263	91 263
	679 357	674 217
Erhållen ränta	6 134	3 375
Erlagd ränta	-210 578	-215 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	474 913	461 748
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	55 120	-56 556
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-184 717	118 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	345 316	523 473
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-294 128	-294 128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-294 128	-294 128
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	51 188	229 345
Likvida medel vid årets början	1 789 990	1 560 645
Likvida medel vid årets slut	1 841 177	1 789 990

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 659 680	2 595 161
Hyror, lokaler	175 296	164 568
Hyror, p-platser	25 200	25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 100	-2 100
Övriga ersättningar	15 470	9 707
Summa nettoomsättning	2 873 546	2 792 536

* I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag Elstöd	0	24 343
Övriga rörelseintäkter	1 280	800
Försäkringsersättningar	0	5 448
Summa övriga rörelseintäkter	1 280	30 591

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-148 750	-32 500
Reparationer	-87 111	-240 268
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 520	-120 306
Försäkringspremier	-58 612	-52 643
Kabel- och digital-TV	-41 652	-36 280
Systematiskt brandskyddsarbete	-48 357	-14 158
Serviceavtal	-119 670	-75 782
Bevakningskostnader	-33 034	0
Förbrukningsinventarier	-7 782	-27 478
Vatten	-191 633	-169 906
Fastighetsel	-103 617	-96 328
Uppvärmning	-409 443	-417 086
Sophantering och återvinning	-28 184	-82 670
Förvaltningsarvode drift	-354 667	-316 535
Summa driftskostnader	-1 755 030	-1 681 939



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-112 392	-108 488
Hyra inventarier & verktyg	-23 661	-22 450
IT-kostnader	27	0
Lämnade skadestånd	0	-26 200
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-14 150	-43 401
Kreditupplysningar	-237	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 174	-8 138
Representation	-12 199	-8 532
Tidskrifter och facklitteratur	-345	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-24 070	-24 070
Bankkostnader	-3 833	-2 028
Övriga externa kostnader	-147	-9 375
Summa övriga externa kostnader	-219 679	-265 911

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-171 898	-157 498
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 400	-5 800
Övriga personalkostnader	-1 008	0
Sociala kostnader	-41 454	-37 762
Summa personalkostnader	-220 760	-201 060

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-91 263	-91 263
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-91 263	-91 263

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 606
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	152	55
Övriga ränteintäkter	5 982	1 714
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 134	3 375



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-209 962	-215 136
Övriga räntekostnader	93	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-209 869	-215 136

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 381 007	8 381 007
Mark	90 000	90 000
Anslutningsavgifter	57 000	57 000
	8 528 007	8 528 007
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 528 007	8 528 007

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 489 965	-5 398 702
Anslutningsavgifter	-57 000	-57 000
	-5 546 965	-5 455 702

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-91 263	-91 263
	-91 263	-91 263

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-5 638 228	-5 546 965
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 889 779	2 981 042
------------------	------------------

Varav

Byggnader	2 799 779	2 891 042
Mark	90 000	90 000

Taxeringsvärden

Bostäder	71 000 000	71 000 000
Lokaler	3 450 000	3 450 000

Totalt taxeringsvärde

74 450 000	74 450 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>42 123 000</i>	<i>42 123 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>32 327 000</i>	<i>32 327 000</i>
-------------------	-------------------



Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andra aktier och andelar	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga finansiella instrument	27 000	27 000
Summa andra långfristiga fordringar	27 000	27 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 442	9
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 442	9

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	93 847	106 669
Summa övriga fordringar	93 847	106 669

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 360	58 612
Förutbetalda driftkostnader	0	33 034
Förutbetalt förvaltningsarvode	587	27 698
Förutbetald renhållning	906	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 815	10 208
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 715	45 563
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 383	175 114

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 004 314	1
Transaktionskonto	836 863	1 789 989
Summa kassa och bank	1 841 177	1 789 990



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	10 781 448	11 075 576
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 598 320	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-294 128	-294 128
Långfristig skuld vid årets slut	6 889 000	10 781 448

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,72%	2025-10-30	3 854 576	0	128 128	3 726 448
STADSHYPOTEK	2,56%	2027-04-30	7 221 000	0	166 000	7 055 000
Summa			11 075 576	0	294 128	10 781 448

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 294 128 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 470 640 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 3 598 320 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	66 945	191 117
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	2 325
Summa leverantörsskulder	66 945	193 442

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	23 299	41 263
Summa skatteskulder	23 299	41 263

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2
Summa övriga skulder	0	2



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	30 101	30 810
Upplupna elkostnader	10 589	8 877
Upplupna vattenavgifter	16 242	14 576
Upplupna värmekostnader	55 780	59 538
Upplupna kostnader för renhållning	4 180	4 970
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	177 177	216 262
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294 069	335 033

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 283 000	13 283 000



Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Limhamn

Ann-Catrin Persson

Christer Jeppsson

Andreas Luger

Eva-Maria Andrén

Jonny Samuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Karolina Strömberg
Förtroendevald revisor

Marie Dagner
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557543974231

Dokument

208596 Brf Sälgen Årsredovsning 240101-241231 ej sign
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-10 16:01:01 CEST (+0200) av Natalie
Andersson (NA)
Färdigställt 2025-04-14 16:18:05 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)
Riksbyggen
natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Ann-Catrin Persson (AP)
salgen@ownit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-CATRIN PERSSON"
Signerade 2025-04-10 16:48:58 CEST (+0200)

Andreas Luger (AL)
luger76@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS BALI LUGER"
Signerade 2025-04-10 23:14:37 CEST (+0200)

Christer Jeppsson (CJ)
jeppsson@ownit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER JEPSSON"
Signerade 2025-04-10 16:48:41 CEST (+0200)

Eva-Maria Andrén (EA)
evamaria2andren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA-
MARIA ANDRÉN"
Signerade 2025-04-12 08:34:26 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543974231

Jonny Samuelsson (JS)

jonny.samuelsson71@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonny Samuelsson"

Signerade 2025-04-11 19:20:19 CEST (+0200)

Karolina Strömberg (KS)

karolina.stromberg89@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karolina Anna Sofia Strömberg"

Signerade 2025-04-12 13:56:37 CEST (+0200)

Marie Dagner (MD)

mariedagner60@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE-CHARLOTTE DAGNER"

Signerade 2025-04-12 11:25:41 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN)

mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"

Signerade 2025-04-14 16:18:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Sälgen i Malmö, 746000-5460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Sälgen i Malmö för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Sälgen i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggsätt.

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Karolina Strömberg
Förtroendevald revisor

Marie Dagner-Lindau
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544225749

Dokument

Revisionsberättelse BRF Sälgen i Malmö
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-04-14 14:28:29 CEST (+0200) av Natalie
Andersson (NA)
Färdigställt 2025-04-14 16:17:15 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)
Riksbyggen
natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Karolina Strömberg (KS)
karolina.stromberg89@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karolina Anna Sofia Strömberg"
Signerade 2025-04-14 15:51:10 CEST (+0200)

Marie Dagner (MD)
mariedagner60@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE-CHARLOTTE DAGNER"
Signerade 2025-04-14 14:53:43 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2025-04-14 16:17:15 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544225749

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

HSB Bostadsrättsförening Sälgen i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för HSB Bostadsrättsförening Sälgen i
Malmö i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



