



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bölleled i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bölleled i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 716438-8790 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
1 Nyckelharpan 1	1988-01-01	1989
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 826
Totalt 32 objekt		2 826

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Linda Kristina Nordbeck	Ordförande	
Helen Thordin	Ledamot	
Håkan Aspegren	Ledamot	
Anna Johansson	Ledamot	
Karin Olsson	Ledamot	
Jimmy Olsson	Ledamot	2024-06-16
Cherie Jensen	Ledamot	2025-01-17



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Nordbeck och Anna Johansson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helen Thordin, Karin Olsson och Linda Kristina Nordbeck.

Revisorer har varit: Lars-Göran Persson med Gertrud Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Martin Nordbeck (sammankallande) och Jimmy Jensen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +11% per 2025-01-01 är registrerad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-15.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 15 mars 2024 av representanter från styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB. Vid besiktningen konstaterades en allmänt sett god status efter förra årets omfattande målningsarbeten på träfasader samt utbyte av plåtar runt fönster mm. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har ett mindre underhållsarbete handlats upp med stöd av HSB. Arbetet omfattade utbyte av korrugerade fasadplåtar som enbart fanns på två-våningshusen översta fasadvägg. Behovet identifierades som en följd av det större målningsarbetet som slutfördes 2023.

Senare under året gjorde föreningen också en planerad spolning av föreningens avloppsledningar och dagvattenledningar. Spolningar görs med jämna mellanrum, enligt underhållsplanen.

Framtida underhåll

Under 2025 planerar föreningen att se över eventuella underhållsbehov på mindre detaljer, t ex målning av förrådsdörrar. I övrigt planeras inga större arbeten under året.

Övriga händelser

Under hösten 2024 gjorde HSB en Status & elsäkerhetskontroll i alla lägenheter åt föreningen. Åtgärder av allvarliga fel från besiktningen ska följas upp under 2025.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Översyn av eventuellt målningsbehov för förrådsdörrar
2027	Lagning av betongsocklar
2028	Byte av lekutrustning på lekplats

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	209	295	325	325	394
Skuldsättning, kr/kvm	7 359	7 448	6 109	6 173	6 253
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 359	7 448	6 109	6 173	6 253
Räntekänslighet, %	8	9	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	72	67	62	64	54
Årsavgifter, kr/kvm	869	823	805	805	797
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	98	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	868	823	825	805	800
Nettoomsättning, tkr	2 441	2 290	2 277	2 276	2 260
Resultat efter finansiella poster, tkr	-466	398	424	442	632
Soliditet, %	27	28	31	29	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). El samt uppvärmning ingår ej i årsavgiften

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 2020-2022 ingick ej IMD vatten i beräkningarna

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och avskrivningar.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 209 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 11% fr.o.m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	2 126 996	0	0	2 126 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 991 713	0	119 953	2 111 666
S:a bundet eget kapital, kr	4 118 709	0	119 953	4 238 662
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 733 395	398 246	-119 953	4 011 688
Årets resultat, kr	398 246	-398 246	-466 462	-466 462
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 131 641	0	-586 415	3 545 226
S:a eget kapital, kr	8 250 350	0	-466 462	7 783 888

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 178 000 kr samt ianspråktagande skett med 58 047 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	4 131 641
Årets resultat, kr	-466 462
Reservation till underhållsfond, kr	-178 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	58 047
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 545 226

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 545 226

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 441 324	2 289 805
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 968	11 100
Summa Rörelseintäkter		2 454 292	2 300 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 219 291	-1 316 026
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 247	-58 684
Personalkostnader	Not 6	-107 472	-75 405
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-999 537	-184 792
Summa Rörelsekostnader		-2 434 546	-1 634 907
Rörelseresultat		19 746	665 998
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 200	13 303
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-487 408	-281 055
Summa Finansiella poster		-486 208	-267 752
Resultat efter finansiella poster		-466 462	398 246
Resultat före skatt		-466 462	398 246
Årets resultat		-466 462	398 246



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	27 780 987	28 113 463
Summa Materiella anläggningstillgångar		27 780 987	28 113 463

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

27 781 487 28 113 963

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	1 844	-5 469
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	5 885	5 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	27 920	39 705
Summa Kortfristiga fordringar		35 649	39 846

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	300 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		300 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	830 001	1 717 438
Summa Kassa och bank		830 001	1 717 438

Summa Omsättningstillgångar

1 165 650 1 757 284

Summa Tillgångar

28 947 137 29 871 247



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 17	2 126 996	2 126 996
Fond för yttre underhåll	Not 18	2 111 666	1 991 713
Summa Bundet eget kapital		4 238 662	4 118 709

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 19	4 011 688	3 733 395
Årets resultat	Not 20	-466 462	398 246
Summa Fritt eget kapital		3 545 225	4 131 640

Summa Eget kapital		7 783 888	8 250 350
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	8 916 131	14 164 914
Summa Långfristiga skulder		8 916 131	14 164 914

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 879 914	6 884 433
Leverantörsskulder	Not 22	28 375	245 765
Skatteskulder	Not 23	39 645	80 887
Övriga kortfristiga skulder	Not 24	17 388	17 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	281 796	227 514
Summa Kortfristiga skulder		12 247 118	7 455 983

Summa Skulder		21 163 249	21 620 897
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		28 947 137	29 871 247
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	19 746	-113 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	999 537	964 428
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	999 537	964 428
Erhållen ränta	210	16 368
Erlagd ränta	-445 306	-280 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	574 187	586 864
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	5 187	17 463
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-246 449	125 631
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-241 262	143 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten	332 925	729 958
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-667 060	-5 465 166
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-667 060	-5 465 166
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-253 302	3 761 436
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-253 302	3 761 436
Årets kassaflöde	-587 437	-973 772
Likvida medel vid årets början	1 722 906	2 696 633
Likvida medel vid årets slut	1 135 470	1 722 906



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

20 - 86 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

16 659 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 410 632	2 274 192
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	45 792	50 994
	Övriga primära intäkter	6 944	2 903
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 463 368	2 328 089
	Hyresbortfall	-22 044	-38 284
	<i>Summa</i>	-22 044	-38 284
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 441 324	2 289 805
	I årsavgiften ingår vatten och bredband		
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 968	11 100
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 968	11 100
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-84 235	0
	Snö och halk-bekämpning	-15 155	-15 931
	Reparationer	-166 363	-120 492
	Planerat underhåll	-58 047	-249 885
	El	-42 931	-54 966
	Vatten	-159 489	-134 965
	Sophämtning	-123 283	-118 137
	Fastighetsförsäkring	-34 670	-31 042
	Kabel-TV och bredband	-69 279	-78 655
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-304 800	-272 085
	Förvaltningsavtalskostnader	-160 806	-239 094
	Övriga driftkostnader	-231	-774
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 219 291	-1 316 026

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-31 587	-31 168
	Extern revision	-14 075	-11 600
	Konsultkostnader	-49 285	0
	Medlemsavgifter	-10 600	-10 600
	Föreningsverksamhet	-900	-2 906
	Övriga förvaltningskostnader	-1 800	-2 410
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-108 247	-58 684
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-78 100	-53 700
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-25 372	-17 705
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-107 472	-75 405
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Återföring av nedskrivningar	0	779 636
	Avskrivningar på byggnader	-999 537	-964 428
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-999 537	-184 792
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	990	13 221
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	210	82
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 200	13 303
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-480 593	-263 384
	Övriga räntekostnader	-6 815	-17 671
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-487 408	-281 055

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 094 166	27 629 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 425 000	1 425 000
	Årets investeringar	667 060	5 465 166
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 186 226	34 519 166
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 405 703	-4 449 011
	Årets avskrivningar	-999 537	-964 428
	Återförda avskrivningar*	0	-992 264
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 405 240	-6 405 703
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 780 986	28 113 463
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 858 000	23 734 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 328 000	12 544 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	44 186 000	36 278 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 421 000	27 421 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 421 000	27 421 000
	* Föreningen gjorde en nedskrivning på 90-talet. Bedömning har gjorts att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger, därför har en återföring av nedskrivning gjorts under 2023. Avskrivningar som skulle ha redovisats åren från nedskrivning till återföring har redovisats som en intäkt i resultaträkningen.		
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 844	-5 469
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 844	-5 469

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 469	5 469
	Skattekonto	416	141
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 885	5 610
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	8 910	7 941
	Upplupna ränteutgifter	990	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 020	31 764
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	27 920	39 705
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	300 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	300 000	0
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	816 784	1 704 970
	Bankkonto 2	13 217	12 467
	<i>Summa Kassa och bank</i>	830 001	1 717 438
Not 17	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	2 126 996	2 126 996
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	2 126 996	2 126 996
Not 18	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	2 111 666	1 991 713
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 111 666	1 991 713
Not 19	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	4 011 688	3 733 395
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	4 011 688	3 733 395

Not 20	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

-466 462

398 246

*Summa Årets resultat***-466 462****398 246**

Not 21	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv. datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

2,65%

2027-12-01

5 161 131

60 000

Stadshypotek AB

2,65%

2026-10-30

1 470 000

30 000

SBAB Bank AB

4,3%

2026-07-14

2 425 000

50 000

SBAB Bank AB

0,87%

2025-05-15

6 582 208

60 000

SBAB Bank AB

1,35%

2025-02-14

5 157 706

60 540

20 796 045**260 540**

Långfristig del

8 916 131

Nästa års amortering av långfristig skuld

140 000

Lån som ska konverteras inom ett år

11 739 914

Kortfristig del

11 879 914

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

260 540

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 042 160

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,96%

Finns swap-avtal

Nej

Not 22	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

28 375

245 765

*Summa Leverantörsskulder***28 375****245 765**

Not 23	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

39 645

80 887

*Summa Skatteskulder***39 645****80 887**

Not 24	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

-240

-243

Inre fond

17 628

17 628

*Summa Övriga skulder***17 388****17 384**

Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	196 418	179 235
	Upplupna räntekostnader	48 847	6 745
	Övriga upplupna kostnader	36 531	41 534
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	281 796	227 514

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bölleled i Eslöv, org.nr. 716438-8790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bölleled i Eslöv för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn 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 Bölleled i Eslöv för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Göran Persson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Bölleled i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINDA KRISTINA NORDBECK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 19:57:08



HELEN THORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 10:33:58



HÅKAN ASPEGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 05:56:01



KARIN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 22:59:54



ANNA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 11:19:56



LARS-GÖRAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 08:45:11



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:03:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Bölleled i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-GÖRAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 08:46:49



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:54:48



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets 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.