



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB brf Säve i Skelleftehamn

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Säve i Skelleftehamn med säte i Skellefteå kommun org.nr. 794700-1199 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Parketten 1	1955-09-19	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	garageplatser	184
22	p-platser	0
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 838
1	förråd	11
Totalt 78 objekt		3 033

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 27 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.

✱

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kennet Eriksson	Ordförande	2021-02-23	2025-01-24
Anton Karlsson	Ordförande	2025-01-24	
Solveig Lindberg	Ledamot	2020-04-24	
Sören Lidman	Ledamot	2016-01-16	
Birgitta Hedlund	Ledamot	2017-12-01	
Henrik Piironen	Ledamot	2025-01-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anton Karlsson, Henrik Piironen samt Sören Lidman.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sören Lidman, Birgitta Hedlund och Anton Karlsson.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gabrielle Sandsröm (sammanställande) och Isak Frank, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-05. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +8%.

Föreningen har en uppdaterad 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.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Nya balkonger
2022	Ny fasadbelysning samt underhåll av föreningslokal
2020	Förrådsdörrar, målning garageportar
2019	Putsning fastighet
2017	Stam- och badrumsrenovering
2014	Takbyte
2013	Motorvärmare
2009	Fönsterbyte

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

1A

Artal	Åtgärd
2025/2026	Belysning ledn.system, strykning slätputs, taksprång och sockel, byte tvättmaskin
2026/2027	Byte tamburdörrar, mangel, elinstall trapphus, målning trapphus
2027/2028	Byte köksfläktar, takfläktar, kanalfläkt, tvättmaskin, aluminiumdörrar, uppvärmare euppvärmd, målning källare, strykning betonggolv
2028/2029	Byte motorvärmarruttag
2029/2030	Byte aluminiumfönster, slagportar trä, fjärrvärme, elinstall.led källare, skärmtak, expansionskärl, lagning asfaltytor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 12 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	187	248	186	208	209
Skuldsättning, kr/kvm	4 869	5 050	3 594	3 748	3 902
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 185	5 378	3 594	3 748	3 748
Räntekänslighet, %	5	5	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	320	264	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 048	1 009	828	838	806
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 046	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 156	2 955	2 566	2 499	2 494
Resultat efter finansiella poster, tkr	11	385	190	130	292
Soliditet, %	20	18	25	23	19

LA

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	92 000	0	0	92 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	650 000	0	0	650 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	844 440	0	25 000	869 440
S:a bundet eget kapital, kr	1 586 440	0	25 000	1 611 440
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 917 734	385 461	-25 000	2 278 196
Årets resultat, kr	385 461	-385 461	11 311	11 311
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 303 195	0	-13 689	2 289 507
S:a eget kapital, kr	3 889 635	0	11 311	3 900 947

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 25 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 303 195
Årets resultat, kr	11 311
Reservation till underhållsfond, kr	-25 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 289 506

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 289 506

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

LA

RESULTATRÄKNING

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 155 995	2 970 145
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 722	10 662
Summa Rörelseintäkter		3 159 717	2 980 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 926 614	-1 806 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 650	-46 259
Personalkostnader	Not 6	-35 013	-43 099
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-302 757	-304 993
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-252 274	0
Summa Rörelsekostnader		-2 578 308	-2 200 581
Rörelseresultat		581 408	780 225
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 439	2 008
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-572 536	-396 772
Summa Finansiella poster		-570 097	-394 764
Resultat efter finansiella poster		11 311	385 461
Resultat före skatt		11 311	385 461
Årets resultat		11 311	385 461

1A

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	17 380 414	11 998 293
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	3 591 615
Summa Materiella anläggningstillgångar		17 380 414	15 589 908

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		17 380 914	15 590 408
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	34 616	31 419
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 583 451	5 857 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	68 664	63 928
Summa Kortfristiga fordringar		1 686 730	5 952 998

Summa Omsättningstillgångar		1 686 730	5 952 998
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		19 067 644	21 543 406
------------------	--	------------	------------

lpx

BALANSRÄKNING

2025-06-30 2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	742 000	742 000
Fond för yttre underhåll	Not 17	869 440	844 440
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 611 440	1 586 440

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 278 196	1 917 734
Årets resultat		11 311	385 461
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		2 289 507	2 303 196

Summa Eget kapital

3 900 947 3 889 636

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 280 000	5 390 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 280 000	5 390 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 434 330	9 871 450
Leverantörsskulder	Not 19	71 482	2 048 447
Skatteskulder	Not 20	1 852	6 642
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	557	2 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	378 476	335 149
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		9 886 697	12 263 771

Summa Skulder

15 166 697 17 653 771

Summa Eget kapital och skulder

19 067 644 21 543 406

VX

KASSAFLÖDESANALYS

2024-07-01
2025-06-302023-07-01
2024-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	581 408	780 225
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	302 757	304 993
---------------	---------	---------

Utrangering	378 977	0
-------------	---------	---

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	681 734	304 993
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	2 439	2 008
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-580 946	-372 727
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

684 635	714 499
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-45 025	-41 124
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 931 544	1 961 378
---	------------	-----------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 976 568	1 920 254
--	-------------------	------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 291 933	2 634 753
-------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 472 240	-3 501 806
---	------------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 472 240	-3 501 806
---	-------------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	5 500 000
--------------	---	-----------

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-547 120	-437 120
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-547 120	5 062 880
--	-----------------	------------------

Årets kassaflöde

-4 311 293	4 195 827
-------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	5 839 926	1 644 100
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 528 634	5 839 926
-------------------------------------	------------------	------------------

↗

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	0 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, kortfristig likvida

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter* bostäder andelstalsfördelat	2 894 893	2 676 612
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	40 284	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	40 442	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	85 656	85 656
	Hyror förbrukningsbaserad	40 596	106 939
	Hyror informationsöverföring	40 616	81 000
	Hyror övrigt	3 840	3 840
	Övriga primära intäkter	23 095	26 541
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 169 422	2 980 588
	Hysesbortfall	-13 427	-10 443
	<i>Summa</i>	-13 427	-10 443
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 155 995	2 970 145

*I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten samt värme. Till månadsavgiften tillkommer kostnaden för internet och kabel-TV samt hushållsel.

h

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

3 722

10 662

Summa Övriga rörelseintäkter

3 722

10 662

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-229 262

-221 717

Snö och halk-bekämpning

-35 794

-41 835

Reparationer

-23 915

-42 043

Planerat underhåll

0

-57 500

Försäkringsskador

-3 188

-3 026

EI

-84 438

-129 215

Uppvärmning

-476 128

-482 447

Vatten

-406 136

-184 715

Sophämtning

-137 126

-125 741

Fastighetsförsäkring

-56 930

-52 504

Kabel-TV och bredband

-116 685

-105 885

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-32 773

-30 668

Förvaltningsavtalskostnader

-306 701

-302 936

Övriga driftkostnader

-17 539

-25 998

Summa Driftskostnader

-1 926 614

-1 806 230

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp

0

-349

Administrationskostnader

-7 171

-5 145

Extern revision

-18 125

-16 250

Konsultkostnader

-5 456

0

Medlemsavgifter

-17 501

-8 749

Föreningsverksamhet

-2 500

-1 192

Övriga förvaltningskostnader

-10 898

-14 574

Summa Övriga externa kostnader

-61 650

-46 259

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Övriga arvoden

-29 450

-29 800

Löner och övriga ersättningar

0

-4 310

Sociala avgifter

-5 563

-5 900

Övriga personalkostnader

0

-3 089

Summa Personalkostnader

-35 013

-43 099

IA

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-302 757	-304 993
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-302 757	-304 993
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-252 274	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-252 274	0
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 439	2 008
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 439	2 008
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-571 871	-396 772
	Övriga räntekostnader	-665	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-572 536	-396 772

6

Not 11	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 782 495	15 782 495
	Ingående anskaffningsvärde mark	90 000	90 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	187 500	187 500
	Årets investeringar	5 937 152	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-378 977	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	21 618 170	16 059 995
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 061 702	-3 756 709
	Årets avskrivningar	-302 757	-304 993
	Återförda avskrivningar	0	0
	Omklassificeringar	126 703	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 237 756	-4 061 702
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 380 414	11 998 293
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 600 000	7 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	92 000	86 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 661 000	2 306 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	107 000	69 000
	<i>Summa</i>	10 460 000	9 861 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	15 400 000	15 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 400 000	15 400 000
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	0
	Årets anskaffning	0	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Kundfordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	34 616	31 419
	<i>Summa Kundfordringar</i>	34 616	31 419

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 528 634

5 839 926

Övriga fordringar

54 817

17 725

Summa Övriga fordringar

1 583 451

5 857 651

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 664

63 928

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 664

63 928

Not 16	Medlemsinsatser	2025-06-30	2024-06-30
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser

92 000

92 000

Upplåtelseavgifter

650 000

650 000

Summa Medlemsinsatser

742 000

742 000

Not 17	Fond för yttre underhåll	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

869 440

844 440

Summa Fond för yttre underhåll

869 440

844 440

Not 18	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank 980-0368	3,3%	2025-08-28	6 098 750	348 500
Swedbank 980-0368	3,8%	2027-06-23	5 390 000	110 000
Swedbank 980-0368	3,3%	2025-08-28	1 912 500	50 000
Swedbank 980-0368	3,14%	2025-09-28	633 080	18 620
Swedbank 980-0368	3,3%	2025-08-28	680 000	20 000
			14 714 330	547 120

Långfristig del

5 280 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

110 000

Lån som ska konverteras inom ett år

9 324 330

Kortfristig del

9 434 330

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

547 120

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 188 480

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,48%

Finns swap-avtal

Nej

18

Not 19	Leverantörsskulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	71 482	2 048 447
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	71 482	2 048 447
Not 20	Skatteskulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	1 852	6 642
	<i>Summa Skatteskulder</i>	1 852	6 642
Not 21	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-1 690	-1 313
	Inre fond	2 047	2 047
	Övriga kortfristiga skulder	200	1 348
	<i>Summa Övriga skulder</i>	557	2 082
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	269 618	220 305
	Upplupna räntekostnader	28 094	36 504
	Övriga upplupna kostnader	80 764	78 340
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	378 476	335 149

LA

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.

Årsredovisningen är daterad 2025-10-16

Skelleftehamn 2025-10-16.

Anton Karlsson
Anton Karlsson

Henrik Piironen
Henrik Piironen

Birgitta Hedlund
Birgitta Hedlund

Solveig Lindberg
Solveig Lindberg

Sören Lidman
Sören Lidman

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-10-24

Caroline Andersen
Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Säve i Skelleftehamn, org.nr. 794700-1199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Säve i Skelleftehamn för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Söve i Skelleftehamn för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 24 / 10 - 2025


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor